

# CENTRALPATTANA

# Imagining Better Futures For All



รายงานทางกรีน  
2566  
(56-1 One Report)

Member of  
**Dow Jones  
Sustainability Indices**  
Powered by the S&P Global CSA

Central Pattana  
Real Estate Management & Development Industry  
**Top 1%**  
S&P Global Corporate Sustainability  
Assessment (CSA) Score 2023

S&P Global CSA Score 2023: 85/100  
For more information, please visit: <https://www.spglobal.com/csascorecard>  
S&P Global is a registered trademark of S&P Global. S&P Global is not responsible for any errors or omissions in this report. All rights reserved. © 2023 S&P Global. All rights reserved.

S&P Global Sustainable1

**No.1 Real Estate Developer  
in Sustainability Globally.**

# บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

## สถานที่ตั้ง

ชั้น 32 อาคารเซ็นทรัลเวสต์ ออฟฟิศเสส  
เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

## โทรศัพท์

+66 (0) 2667 5555

## เว็บไซต์ของบริษัท

[www.centralpattana.co.th](http://www.centralpattana.co.th)

## เลขทะเบียนบริษัท

0107537002443

## ก่อตั้ง

วันที่ 17 มิถุนายน 2523

## จดทะเบียนและทำการซื้อขายใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วันที่ 1 มีนาคม 2538

## ประเภทธุรกิจ

พัฒนาและลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ Retail-led Mixed-use ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ศูนย์การค้าขนาดเล็ก ศูนย์อาหาร อาคารสำนักงาน โรงแรม และที่พักอาศัยเพื่อขาย เป็นต้น รวมถึงการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNCG) และในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNREIT) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ

## สอบถามข้อมูล

### เลขานุการบริษัท

โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1665 และ 1685

อีเมล : [co.secretary@centralpattana.co.th](mailto:co.secretary@centralpattana.co.th)

### นักลงทุนสัมพันธ์

โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1614 และ 1632

อีเมล : [ir@centralpattana.co.th](mailto:ir@centralpattana.co.th)

## การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 จะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 11.00 น. โดยจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-AGM)

# CENTRALPATTANA

# สารบัญ

---

**05** รายงานความรับผิดชอบของ  
คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

---

**06** รายงานของผู้สอบบัญชี  
รับอนุญาต

---

**12** งบการเงิน

---

**24** หมายเหตุประกอบงบการเงิน

---

# รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินโดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังกล่าวอย่างมีสาระสำคัญ

ในการนี้คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

**นายสุกฤษธรรม จิราธิวัฒน์**

ประธานกรรมการ

**นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์**

กรรมการ

กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

# รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

## ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การรับรู้รายได้	
อ้างอิงหมายเหตุ 3 (ด) และ 22 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการเป็นบัญชีที่มีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญในงบการเงิน รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจำนวนมาก ซึ่งมีความหลากหลายของข้อตกลงและเงื่อนไขในแต่ละสัญญา อีกทั้งยังมีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญ รวมถึงการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการแก่ผู้เช่า ดังนั้น ความถูกต้องและครบถ้วนของการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การทำความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการรับรู้รายได้โดยการสอบถามผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง และอ่านตัวอย่างสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เพื่อทำความเข้าใจข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญ เพื่อช่วยในการระบุความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้ที่ไม่เหมาะสมที่เกี่ยวข้องกับรายได้ประเภทต่างๆ</li> <li>- การทดสอบการควบคุมภายในของระบบบัญชีรายได้ รวมถึงการควบคุมหลักที่ควบคุมด้วยบุคคลากร ซึ่งได้แก่แต่ไม่จำกัดเพียงการควบคุมการอนุมัติสัญญาเช่าและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าและการบันทึกข้อมูลเหล่านี้เข้าสู่ระบบบัญชี การควบคุมในการออกใบแจ้งหนี้และขั้นตอนการรับชำระเงิน การควบคุมการอนุมัติการให้ส่วนลดค่าเช่าและการออกใบลดหนี้</li> <li>- การทดสอบการควบคุมด้วยระบบสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการรับรู้รายได้ด้วยความช่วยเหลือของผู้เชี่ยวชาญด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของเคพีเอ็มจี ซึ่งทำการทดสอบการควบคุมระบบงานของการกำหนดราคาค่าเช่า ระบบงานของการออกใบแจ้งหนี้ และการเชื่อมโยงข้อมูลไปยังการบันทึกบัญชีรับรู้รายได้</li> </ul>

การรับรู้รายได้	
อ้างอิงหมายเหตุ 3 (ต) และ 22 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การสุ่มทดสอบการบันทึกรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ โดยเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า กับเอกสารที่เกี่ยวข้องตลอดจนการมีส่วนร่วมลด ทดสอบการคำนวณ การรับชำระเงิน และ</li> <li>- การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูล ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข



### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความ  
เป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามี  
เหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการ  
ป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ  
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบาย  
เรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือ  
ในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ  
ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะ  
จากการสื่อสารดังกล่าว

(วรรณพร จงพิริยเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

29 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2566	2565	2566	2565
(บาท)					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	3,168,527,544	3,246,195,440	1,968,150,434	2,101,004,972
ลูกหนี้การค้า	4, 6	2,217,131,443	2,915,054,303	1,464,589,409	1,754,352,288
ลูกหนี้อื่น	4	1,760,247,833	2,482,759,488	1,772,300,810	2,242,484,345
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี		27,320,466	27,598,919	3,057,585	2,967,331
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	7, 16	16,432,026,018	13,666,532,743	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	49,801,667	29,581,593	806,488,892	683,488,984
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	28	1,890,873,705	2,874,488,061	3,130,000	873,853,805
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>25,545,928,676</b>	<b>25,242,210,547</b>	<b>6,017,717,130</b>	<b>7,658,151,725</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	16	1,000,000	1,000,000	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	28	4,795,810,755	3,284,750,961	1,311,650,585	1,751,436,968
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม	9	-	-	32,307,884,997	32,307,884,997
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	8	8,550,976,244	8,393,170,011	9,361,581,038	9,399,168,022
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8	32,571,530,779	31,882,427,902	5,840,753,110	5,840,753,110
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	4, 30	20,980,434,402	19,576,560,509	258,958	3,316,544
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	1,159,942,169	1,030,629,740	67,587,854,693	64,938,185,151
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11, 16	170,975,918,512	168,701,806,660	84,612,541,930	84,285,569,327
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	4,821,628,622	4,005,430,710	487,810,081	530,537,026
ค่าความนิยมน	14	1,290,875,152	1,290,875,152	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	3,515,920,829	3,413,013,231	2,292,880,751	1,971,306,728
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4, 15	5,662,757,884	5,870,052,122	1,016,306,966	1,229,769,892
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>254,326,795,348</b>	<b>247,449,716,998</b>	<b>204,819,523,109</b>	<b>202,257,927,765</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>279,872,724,024</b>	<b>272,691,927,545</b>	<b>210,837,240,239</b>	<b>209,916,079,490</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
(บาท)					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16	13,500,000,000	12,870,000,000	12,150,000,000	12,050,000,000
เจ้าหนี้การค้า	4	1,485,392,884	1,274,234,668	537,097,380	401,524,461
เจ้าหนี้อื่น	4, 17, 22	7,060,406,713	6,340,152,929	3,677,817,481	3,691,268,834
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	2,669,213,689	2,651,700,101	2,334,851,145	2,157,786,790
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 16	472,060,631	440,370,126	16,137,617,179	13,972,965,785
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	23,027,128,643	14,130,496,602	20,402,022,343	13,030,496,603
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	4, 30	1,857,794,434	1,835,497,044	265,818,459	259,843,261
ภาษีเงินได้คืนติดบุคคลค้างจ่าย		1,285,539,714	821,181,808	394,552,976	148,564,451
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง		2,510,676,248	1,668,430,579	1,513,329,540	958,038,025
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>53,868,212,956</b>	<b>42,032,063,857</b>	<b>57,413,106,503</b>	<b>46,670,488,210</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 16	953,640,312	974,901,389	5,620,713,545	7,264,281,662
เงินกู้ยืมระยะยาว	16	38,808,488,268	51,329,140,399	38,381,588,268	48,797,234,099
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4	43,893,892,167	46,218,381,788	30,139,148,435	31,637,796,852
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	3,593,404,169	3,684,633,184	-	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	4, 30	27,396,408,106	28,889,099,155	3,913,491,649	4,038,893,699
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	4	9,397,192,356	8,676,895,896	5,542,039,798	5,032,926,857
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	18	999,995,756	920,436,925	739,321,105	670,119,916
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ		351,090,682	337,275,182	314,949,909	302,346,069
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4	28,662,451	8,917,155	16,032,144	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>125,422,774,267</b>	<b>141,039,681,073</b>	<b>84,667,284,853</b>	<b>97,743,599,154</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>179,290,987,223</b>	<b>183,071,744,930</b>	<b>142,080,391,356</b>	<b>144,414,087,364</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2566	2565	2566	2565
		(บาท)			
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>					
<b>ทุนจดทะเบียน</b>					
(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
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>					
(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
ส่วนเกินทุนหุ้นที่ซื้อคืน	20	396,053,381	-	396,053,381	-
<b>กำไรสะสม</b>					
<b>จัดสรรแล้ว</b>					
<b>ทุนสำรองตามกฎหมาย</b>					
	21	224,400,000	224,400,000	224,400,000	224,400,000
<b>ยังไม่จัดสรร</b>					
		80,687,081,676	70,774,061,518	57,609,778,917	55,163,233,251
หุ้นที่ซื้อคืน	20	-	(761,216,026)	-	(761,216,026)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	21	162,811,690	435,141,377	(275,941,265)	73,017,051
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>		<b>92,272,904,597</b>	<b>81,474,944,719</b>	<b>68,756,848,883</b>	<b>65,501,992,126</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	10	8,308,832,204	8,145,237,896	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>100,581,736,801</b>	<b>89,620,182,615</b>	<b>68,756,848,883</b>	<b>65,501,992,126</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>279,872,724,024</b>	<b>272,691,927,545</b>	<b>210,837,240,239</b>	<b>209,916,079,490</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2566	2565	
	(บาท)				
<b>รายได้</b>					
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	4, 22, 33	38,224,238,487	31,786,352,086	22,230,912,792	17,871,128,422
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	22	1,554,451,071	918,248,221	-	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	22	5,834,726,822	2,870,004,345	-	-
รายได้จากการลงทุน	4	1,547,024,220	1,552,197,306	3,860,702,194	2,933,646,074
รายได้อื่น	4, 8, 23	1,176,402,865	1,580,200,689	1,823,163,020	1,923,222,305
<b>รวมรายได้</b>		<b>48,336,843,465</b>	<b>38,707,002,647</b>	<b>27,914,778,006</b>	<b>22,727,996,801</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	4, 33	17,155,758,150	15,826,052,876	10,785,066,613	9,750,434,615
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม		525,769,527	276,972,598	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		3,827,477,481	1,929,726,922	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4	7,725,893,388	6,618,476,169	4,802,909,776	4,250,470,524
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>29,234,898,546</b>	<b>24,651,228,565</b>	<b>15,587,976,389</b>	<b>14,000,905,139</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		<b>19,101,944,919</b>	<b>14,055,774,082</b>	<b>12,326,801,617</b>	<b>8,727,091,662</b>
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	4, 6	71,055,533	(50,532,136)	6,907,497	5,862,804
ต้นทุนทางการเงิน	4	(2,612,976,293)	(2,203,710,145)	(3,220,071,471)	(2,418,120,616)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วม ที่ใช้อิทธิพลได้เสีย	8	2,133,134,197	1,559,580,335	-	-
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>18,693,158,356</b>	<b>13,361,112,136</b>	<b>9,113,637,643</b>	<b>6,314,833,850</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25	(3,460,587,532)	(2,486,732,972)	(1,525,674,926)	(1,008,514,039)
<b>กำไรสำหรับปี</b>		<b>15,232,570,824</b>	<b>10,874,379,164</b>	<b>7,587,962,717</b>	<b>5,306,319,811</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565	2566	2565
	(บาท)			
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
<b>รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	53,610,914	87,143,487	-	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด	(27,949,273)	42,386,872	(27,949,273)	42,386,872
<b>รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>	<b>25,661,641</b>	<b>129,530,359</b>	<b>(27,949,273)</b>	<b>42,386,872</b>
<b>รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้ วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(264,423,532)	132,273,058	(321,009,043)	140,434,393
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผู้ ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(7,184,620)	2,267,924	-	-
<b>รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>	<b>(271,608,152)</b>	<b>134,540,982</b>	<b>(321,009,043)</b>	<b>140,434,393</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี</b>	<b>(245,946,511)</b>	<b>264,071,341</b>	<b>(348,958,316)</b>	<b>182,821,265</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>14,986,624,313</b>	<b>11,138,450,505</b>	<b>7,239,004,401</b>	<b>5,489,141,076</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	15,061,622,511	10,759,886,091	7,587,962,717	5,306,319,811
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	170,948,313	114,493,073	-	-
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>15,232,570,824</b>	<b>10,874,379,164</b>	<b>7,587,962,717</b>	<b>5,306,319,811</b>
<b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	14,782,108,204	11,021,661,282	7,239,004,401	5,489,141,076
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	204,516,109	116,789,223	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>14,986,624,313</b>	<b>11,138,450,505</b>	<b>7,239,004,401</b>	<b>5,489,141,076</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)</b>	<b>3.36</b>	<b>2.40</b>	<b>1.69</b>	<b>1.18</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทก่อน  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม											
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น											
	ทุน ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม	กำไรสะสม ยังไม่ได้ จัดสรร	หุ้นทุน ซื้อคืน	ผลต่างของ อัตราแลกเปลี่ยน จากขายแปลงค่า งบการเงิน	สำรอง การป้องกัน ความเสี่ยงแปลง มูลค่าหุ้น	สำรอง การเปลี่ยนแปลง ค่าหุ้นอื่น	สำรอง การเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม องค์ประกอบอื่น ของ ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น รวม
2,244,000,000	8,598,557,850	224,400,000	62,694,380,400	(761,216,026)	(57,533,684)	-	369,814,542	(170,221,177)	142,059,081	73,102,181,905	8,973,012,066	82,075,193,971
27	-	-	(2,682,472,897)	-	-	-	-	-	(2,682,472,897)	(26,240,093)	(2,708,712,990)	(2,708,712,990)
	-	-	(2,682,472,897)	-	-	-	-	-	(2,682,472,897)	(26,240,093)	(2,708,712,990)	(2,708,712,990)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(61,523,278)	(61,523,278)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(918,323,300)	(884,748,871)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(944,563,393)	(3,593,461,861)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,759,886,091	10,759,886,091
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,296,150	2,296,150
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,021,661,282	11,021,661,282
	2,244,000,000	8,598,557,850	224,400,000	70,774,061,518	(761,216,026)	27,313,653	502,087,600	(136,646,748)	435,141,377	81,474,944,719	8,145,237,896	89,620,182,615

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	ทุน ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน หุ้นซื้อคืน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น			
				ส่วนสำรอง หุ้นซื้อคืน	ส่วนสำรอง อื่นที่ไม่ได้ จัดสรร	ผลต่างของ อัตราแลกเปลี่ยน	การซื้อกลับ	สำรอง การเปลี่ยนแปลง มูลค่าหุ้น	สำรอง การเปลี่ยนแปลง ส่วนเกิน		ส่วน ของ ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทย่อย	ส่วนของผู้ ถือหุ้น	ส่วนของผู้ ถือหุ้น	
ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ตลอดทั้งปี จนถึง 1 มกราคม 2566	2,244,000,000	8,558,557,850	-	224,400,000	70,774,061,518	(761,216,026)	27,313,653	42,386,872	502,087,600	(136,646,748)	435,141,377	81,474,944,719	8,145,237,896	89,620,182,615
รายการที่ผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้น การลดส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	(51,414,177,733)	-	-	-	-	-	-	(51,414,177,733)	(40,921,801)	(51,823,339,534)
27 เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท การขายหุ้นซื้อคืน	-	-	396,053,381	-	-	761,216,026	-	-	-	-	-	1,157,269,407	-	1,157,269,407
20 รวมรายการที่ผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	396,053,381	-	(51,414,177,733)	761,216,026	-	-	-	-	-	(3,984,148,326)	(40,921,801)	(4,025,070,127)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จดำเนินการ กำไร	-	-	-	-	15,061,622,511	-	-	-	-	-	-	15,061,622,511	170,948,313	15,232,570,824
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	(7,184,620)	-	20,043,118	(27,949,273)	(264,423,532)	-	(272,329,687)	(279,514,307)	33,567,796	(245,946,511)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จดำเนินการ	-	-	-	-	15,054,437,891	-	20,043,118	(27,949,273)	(264,423,532)	-	(272,329,687)	14,782,108,204	204,516,109	14,986,624,313
ตลอดทั้งปี จนถึง 31 ธันวาคม 2566	2,244,000,000	8,558,557,850	396,053,381	224,400,000	80,687,081,676	-	47,356,771	14,437,599	237,664,068	(136,646,748)	162,811,690	92,272,904,597	8,308,832,204	100,581,736,801

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	กำไรสะสม					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
	ทุน ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	หักเงิน ปันส่วน ซึ่งเกิน (บาท)	สำรอง	สำรอง การป้องกันความเสี่ยง ในมูลค่าสุทธิรวม	สำรอง การเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	52,539,385,154	(761,216,026)	-	(109,804,214)	(109,804,214)	(109,804,214)	62,695,322,764
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565										
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น										
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น				(2,682,471,714)	-	-	-	-	-	(2,682,471,714)
เงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท				(2,682,471,714)	-	-	-	-	-	(2,682,471,714)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้า ส่วนของผู้ถือหุ้น										
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี				5,306,319,811	-	-	-	-	-	5,306,319,811
กำไร										
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						42,386,872	140,434,393	182,821,265	182,821,265	182,821,265
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						42,386,872	140,434,393	182,821,265	182,821,265	5,489,141,076
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	55,163,233,251	(761,216,026)	42,386,872	306,630,179	73,017,051	73,017,051	65,501,992,126

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	กำไรสะสม					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
	ทุน ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน หุ้นซื้อคืน	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	หุ้นทุน ซื้อคืน (บาท)	สำรอง การป้องกันความเสี่ยง กระแสเงินสด	สำรอง การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าชุดรวม	รวม องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	2,244,000,000	8,558,557,850	-	224,400,000	55,163,233,251	(761,216,026)	42,386,872	30,630,179	73,017,051	65,501,992,126
รายการกับผู้ถือหุ้นที่มีบันทึกโดยตรงซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้น										
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท การขยหุ้นทุนซื้อคืน	-	-	396,053,381	-	(5,141,417,051)	-	-	-	-	(5,141,417,051)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่มีบันทึกโดยตรงซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	396,053,381	-	(5,141,417,051)	761,216,026	-	-	-	1,157,269,407
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	-	7,587,962,717	-	-	-	-	7,587,962,717
กำไร	-	-	-	-	-	-	(27,949,273)	(321,009,043)	(348,958,316)	(348,958,316)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	-	7,587,962,717	-	(27,949,273)	(321,009,043)	(348,958,316)	7,239,004,401
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,244,000,000	8,558,557,850	396,053,381	224,400,000	57,609,778,917	-	14,437,599	(290,378,864)	(275,941,265)	68,756,848,883

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**งบกระแสเงินสด**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565	2566	2565
	(บาท)			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรสำหรับปี	15,232,570,824	10,874,379,164	7,587,962,717	5,306,319,811
<b>ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)</b>				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อการขายลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	3,827,477,481	1,929,726,922	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8,545,926,752	8,550,031,053	5,355,529,943	5,244,581,483
รายได้จากการลงทุน	(1,547,024,220)	(1,552,197,306)	(3,860,702,194)	(2,933,646,074)
ต้นทุนทางการเงิน	2,612,976,293	2,203,710,145	3,220,071,471	2,418,120,616
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการค้ำประกันเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(71,055,533)	50,532,136	(6,907,497)	(5,862,804)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	21,910,549	743,023	3,851,288	1,429,015
กำไรจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(8,336,029)	(2,336,087)	(7,717,413)	(1,887,278)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(345,040,064)	-	(322,855,600)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	(21,719,386)	(27,334,852)	2,136,557	2,477,446
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(1,949,343,507)	(1,969,112,295)	(270,145,489)	(271,236,944)
ประมาณการหนี้สิน ไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	114,117,195	110,297,911	81,953,322	79,145,120
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	(2,133,134,197)	(1,559,580,335)	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(38,654,148)	(18,618,294)	-	-
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่าเครื่องมือทางการเงิน	(10,001,569)	34,495,626	758,441	(706,741)
ส่วนลดค่าเช่าจากผู้ให้เช่า	-	(62,152,291)	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,460,587,532	2,486,732,972	1,525,674,926	1,008,514,039
	28,036,298,037	20,704,277,428	13,632,466,072	10,524,392,089
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>				
ลูกหนี้การค้า	768,978,393	1,236,993,196	296,670,376	950,487,962
ลูกหนี้อื่น	40,141,765	(158,100,663)	431,346,389	(819,974,024)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(5,867,964,976)	(5,056,421,785)	-	-
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	43,664,138	3,105,713	2,967,331	3,105,713
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(57,633,262)	(589,228,888)	17,726,220	364,354,576
เจ้าหนี้การค้า	(460,616,152)	164,828,519	135,572,919	116,678,928
เจ้าหนี้อื่น	593,502,355	833,115,996	(78,098,266)	1,265,025,801
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	478,949,848	1,026,158,602	150,718,637	155,251,133
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	720,296,460	422,249,250	509,112,941	328,733,182
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	19,745,296	3,749,755	16,032,144	-
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(43,539,138)	(40,110,972)	(12,752,133)	(21,066,987)
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	24,271,822,764	18,550,616,151	15,101,762,630	12,866,988,373
ภาษีเงินได้รับคืน	70,718,082	85,936,971	-	-
ภาษีเงินได้จ่าย	(3,154,328,965)	(2,249,509,244)	(1,514,020,846)	(1,078,284,048)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>21,188,211,881</b>	<b>16,387,043,878</b>	<b>13,587,741,784</b>	<b>11,788,704,325</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565	2566	2565
	(บาท)			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
ดอกเบี้ยรับ	58,879,530	99,567,450	1,151,145,523	832,826,320
เงินปันผลรับ	1,213,531,912	1,003,055,085	2,216,525,752	1,885,736,881
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	995,925,040	55,584,227	877,852,777	(86,716,628)
เงินจ่ายสุทธิซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	-	(255,377,053)	-	(393,727,003)
เงินสดรับจากการขายและลดทุนเงินลงทุนในบริษัทร่วม	76,329,967	408,135,678	37,586,984	383,056,463
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,896,457,921)	(668,929,101)	(15,129)	(77,770)
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(103,541,075)	(488,394,912)	(17,224,399,641)	(20,873,662,021)
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	508,331,667	14,945,228,049	11,955,029,984
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(9,537,568,256)	(5,266,829,912)	(3,724,006,355)	(3,750,400,664)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(1,289,716,308)	(1,117,581,041)	(153,952,099)	(193,883,854)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(487,814)	(378,175)	(138,527)	-
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(723,038,006)	(888,046,224)	(501,011,503)	(310,862,290)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,372,279,895	127,936,558	79,885,339	1,545,119
เงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(853,617,391)	(955,300,267)	(385,393,944)	(541,587,957)
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(9,687,480,427)</b>	<b>(7,438,226,020)</b>	<b>(2,680,692,774)</b>	<b>(11,092,723,420)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
ดอกเบี้ยจ่าย	(1,438,579,436)	(1,259,882,473)	(2,222,228,387)	(1,605,367,703)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(5,181,912,981)	(2,708,699,692)	(5,140,990,501)	(2,682,458,416)
เงินสดที่จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,093,651,244)	(2,979,481,501)	(2,294,971,612)	(2,092,016,424)
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของ ในบริษัทย่อยที่ไม่ได้มีผลทำให้สูญเสียการควบคุม	-	(823,225,593)	-	-
เงินสดรับจากการขายหุ้นทุนซื้อคืน	1,157,269,408	-	1,157,269,408	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15,000,000	172,552,716	6,367,134,865	5,199,261,477
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(42,000,000)	-	(5,864,074,893)	(3,303,470,823)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้	58,240,000,000	39,790,000,000	56,300,000,000	37,650,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	(61,331,942,428)	(41,063,081,740)	(59,342,042,428)	(34,021,085,428)
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(11,675,816,680)</b>	<b>(8,871,818,283)</b>	<b>(11,039,903,548)</b>	<b>(855,137,317)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด
	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
	(บาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน	(175,085,227)	76,999,575	(132,854,538)	(159,156,412)
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	97,417,331	38,631,875	-	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(77,667,896)</b>	<b>115,631,450</b>	<b>(132,854,538)</b>	<b>(159,156,412)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 1 มกราคม	3,246,195,440	3,130,563,990	2,101,004,972	2,260,161,384
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม</b>	<b>3,168,527,544</b>	<b>3,246,195,440</b>	<b>1,968,150,434</b>	<b>2,101,004,972</b>
<b>รายการที่ไม่กระทบเงินสด</b>				
ลูกหนี้ค้างชำระจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	64,994,160	64,994,160	64,994,160	64,994,160
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ยังไม่ได้ชำระเงิน	2,341,118,363	5,121,958,930	1,712,560,049	4,059,008,724
เจ้าหนี้การค้าจากก่อสร้างหริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่ยังไม่ได้ชำระเงิน	472,936,040	402,116,242	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์	590,578,012	270,547,151	108,527,952	8,470,580

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
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	เจ้าหนี้อื่น
18	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
19	ทุนเรือนหุ้น
20	หุ้นทุนซื้อคืน
21	สำรอง
22	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
23	รายได้อื่น
24	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
25	ภาษีเงินได้
26	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
27	เงินปันผล



**บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

หมายเหตุ	สารบัญ
28	เครื่องมือทางการเงิน
29	การบริหารจัดการทุน
30	การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
31	ภาวะผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
32	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
33	การจัดประเภทรายการใหม่

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

## 1 ข้อมูลทั่วไป

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 26.2) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการเป็นผู้พัฒนาโครงการใหม่ ๆ และรับบริหารโครงการต่าง ๆ โดยก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า ให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า ให้บริการศูนย์อาหารและให้คำปรึกษาด้านการบริหารและการจัดการอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดของบริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วมการร่วมค้าและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ได้เปิดเผยเพิ่มเติมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4, 8 และ 9 และมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2566	2565 (ร้อยละ)
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b>				
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	(2) (6) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดอเวนิว 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 เรชซิเด็นซ์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซีพีเอ็น เรชซิเด็นซ์ 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	
			2566	2565 (ร้อยละ)
<b>บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)</b>				
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 ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์ ขอนแก่น จำกัด	(6)	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 คาราฮาร์เบอร์ จำกัด	(6)	ไทย	65.0	65.0
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ชนະຄຸນ ດີເວລາລອປເມັນท์ ຈຳກັດ	(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
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	4.4	4.4
บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) ถึง (5)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท โทบอล รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ อินเวสเม้นท์ ลิมิเต็ด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซี.เอส. ซิตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(12)	ไทย	100.0	100.0

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2566	2565 (ร้อยละ)
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)</b>				
CPN Ventures Sdn. Bhd.	(8)	มาเลเซีย	100.0	100.0
Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.	(6)	มาเลเซีย	60.0	60.0
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2) (3) (4) (8)	ไทย	67.5	67.5
บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	(1) (10)	ไทย	79.6	79.6
บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สเตอริง อีควิตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเมนท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	(1)	ไทย	93.1	93.1
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด	(7)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว)	(11)	ไทย	-	100.00
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 สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2)	ไทย	99.7	99.7
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	74.0	74.0
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ 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 แมเนจเมนท์ จำกัด	(2)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท พฤษยาชาติ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	-
CPN Global Vietnam Co., Ltd.	(6)	เวียดนาม	100.0	-
<b>กองทุนรวม</b>				
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) ให้บริการด้านการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร
- (10) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- (11) ให้บริการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (12) บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลบ้านจัดสรร

## 2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

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

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

### 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

#### (ก) *เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม*

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุม ผลต่างระหว่างส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีการปรับปรุงแล้วและมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่จ่ายหรือรับจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่าทุนอื่นในส่วนของเจ้าของ

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการทำงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินรวมด้วยวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังจากรับรู้รายการเริ่มแรก เงินปันผลรับ ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่ความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้ากันถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

#### การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ โดยวันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนมาให้กลุ่มบริษัท ยกเว้นกรณีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

ค่าความนิยมถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อหักด้วยมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

สิ่งตอบแทนที่โอนให้รวมถึงสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การรวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัททำการประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงาน มูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่างๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์เดียวกันเสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

**(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า**

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน



**(ค) เงินตราต่างประเทศ**

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

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

**หน่วยงานในต่างประเทศ**

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศ รวมถึงค่าความนิยมและรายการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมที่เกิดขึ้นจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นสำรองการแปลงค่าทางการเงินในส่วนของผู้อถือหุ้น จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป ยกเว้นผลต่างจากการแปลงค่าที่ถูกปันส่วนให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญ หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุน โดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกปันส่วนให้กับส่วนของผู้อถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าเพียงบางส่วน โดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลหรือการควบคุมร่วมที่มีสาระสำคัญอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นสำรองการแปลงค่าทางการเงินในส่วนของผู้อถือหุ้น จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

## (ง) เครื่องมือทางการเงิน

## (ง.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทรับรู้อย่างแรกเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 3(จ))) รับรู้อย่างแรกเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะรวมหรือหักต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารด้วย

ณ วันที่รับรู้อย่างแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้อย่างแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้อย่างแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการ ตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้อีกในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้อีกในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และจะไม่ถูก จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

## (ง.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลับ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัท ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการกำหนดกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งเกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เริ่มแรกกลุ่มบริษัทจะปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินให้เป็นปัจจุบันเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงตามข้อกำหนดของการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง หากมีการเปลี่ยนแปลงอื่นเพิ่มเติม กลุ่มบริษัท จะนำวิธีการบัญชีสำหรับการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขมาถือปฏิบัติกับการเปลี่ยนแปลงเหล่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลับกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

## (ง.3) อนุพันธ์

อนุพันธ์รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลกำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

#### (ง.4) การป้องกันความเสี่ยง

ณ วันที่กำหนดความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงเป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทได้จัดทำเอกสารเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่ใช้ในการจัดการกับความเสี่ยง ความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงรวมถึงการพิจารณาความมีประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยง ณ วันเริ่มต้นของความสัมพันธ์ป้องกันความเสี่ยงและตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ เพื่อพิจารณาถึงความคงอยู่ในความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง

#### การป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการกำหนดกระแสเงินสดตามสัญญาของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งเกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงและทำให้ความไม่แน่นอนในกระแสเงินสดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงหมดไป กลุ่มบริษัทจะปรับปรุงเอกสารป้องกันความเสี่ยงในเรื่องของความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงตามข้อกำหนดของการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว การกำหนดการป้องกัน ความเสี่ยงจะได้รับการปรับปรุงเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องต่อไปนี้

- การกำหนดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงทางเลือกสำหรับความเสี่ยงที่ป้องกัน
- การปรับปรุงคำอธิบายเกี่ยวกับรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง รวมถึงคำอธิบายเกี่ยวกับการกำหนดส่วนของกระแสเงินสดหรือมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับการป้องกันความเสี่ยงให้เป็นปัจจุบัน หรือ
- การปรับปรุงคำอธิบายเกี่ยวกับเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงให้เป็นปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทปรับปรุงเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการภายในสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงเกิดขึ้นกับความเสี่ยงที่มีการป้องกัน รายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง หรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง การปรับปรุงเหล่านี้ในเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการ ไม่ได้ทำให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงหรือเป็นการกำหนดความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงใหม่

หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นนอกเหนือจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เริ่มแรก กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวส่งผลให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ในการบัญชีป้องกันความเสี่ยงหรือไม่ หากการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้ทำให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ในการบัญชีป้องกันความเสี่ยง กลุ่มบริษัทจะปรับปรุงเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการตามที่การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกำหนดตามที่กล่าวไว้ในย่อหน้าข้างต้น

เมื่ออัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงซึ่งเคยถูกพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง โดยมีวัตถุประสงค์ในการพิจารณาว่ากระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงคาดว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ กลุ่มบริษัทถือเสมือนว่าสำรองการป้องกันความเสี่ยงที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่นซึ่งใช้ในการพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยง

#### *การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด*

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ส่วนที่มีประสิทธิภาพของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยง การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ส่วนที่ไม่มีประสิทธิภาพจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของราคาปัจจุบัน (Spot element) ของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงสำหรับความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมขององค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้ารับรู้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดในส่วนของเจ้าของ

เมื่อป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินในภายหลัง เช่น สินค้าคงเหลือ จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะนำไปรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินเมื่อรับรู้รายการดังกล่าว

สำหรับการป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์อื่น จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

เมื่อการป้องกันความเสี่ยงไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงอีกต่อไปหรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง ถูกขาย หมดยุติ ถูกยกเลิก หรือถูกใช้สิทธิ การบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะถูกยกเลิกทันทีเป็นต้นไป เมื่อการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดถูกยกเลิก จำนวนเงินที่สะสมในสำรองการป้องกันความเสี่ยง กระแสเงินสดจะยังคงอยู่ในส่วนของเจ้าของจนกระทั่งมีการรับรู้รายการที่ไม่ใช่ตัวเงินจากรายการป้องกัน ความเสี่ยงดังกล่าว จำนวนเงินที่สะสมดังกล่าวจะรวมเป็นต้นทุนในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ ไม่ใช่ตัวเงิน สำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดอื่น จำนวนเงินที่สะสมจะถูกจัดประเภทรายการ ใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการ ป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

หากกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงมีการคาดการณ์ว่าจะไม่เกิดขึ้นอีกต่อไป จำนวนเงินที่ สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือ ขาดทุนทันที

#### (ง.5) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคา ทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและลูกหนี้ สัญญาเช่าซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเพื่อ ผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของ จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิต ต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดระดับลงอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

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

#### (ง.6) การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกฎบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการค้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

#### (ง.7) ดอกเบีย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการค้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการค้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการค้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

#### (จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

**(ฉ) ลูกหนี้การค้า**

ลูกหนี้การค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มี ความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

**(ช) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย**

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินซึ่งรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางตามพื้นที่ขาย

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็น โดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

**(ซ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ ที่ดิน อาคารและสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่กลุ่มบริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่างทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการดำเนินงาน



อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของอาคารและส่วนปรับปรุงจำนวน 20 - 30 ปีและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

#### (ณ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

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

ส่วนประกอบของรายการอาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

### ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณ โดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุง	20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	5 - 15 ปี

### (ญ) ค่าความนิยม

ค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อกิจการของบริษัทย่อย การรับรู้มูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยม ภายหลังจากการรับรู้เริ่มแรก ค่าความนิยมจะถูกลบมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม สำหรับเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย มูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน และผลขาดทุนจากการด้อยค่าในเงินลงทุนต้องไม่ถูกบันทึกส่วนให้สินทรัพย์ใด ๆ ที่เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนรวมถึงค่าความนิยม

### (ฉ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญากลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

#### ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงูใจในสัญญาเช่าที่ได้รับค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุสัญญาเช่า เว้นแต่สัญญาเช่าดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่เช่าให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าหรือต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะมีการใช้สิทธิในการซื้อสินทรัพย์ ในกรณีนี้สินทรัพย์สิทธิการใช้จะบันทึกค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่เช่า ซึ่งกำหนดตามเกณฑ์เดียวกันกับสินทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยใช้อัตราคิดลดเดิมและรับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงหนี้สินตามสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุน

#### ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กลุ่มบริษัท พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกบันทึกในส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กลุ่มบริษัทตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3(ง)

#### (ฎ) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยม จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการซื้อขายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นจะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนร่วมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วย

ขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ยกเว้นขาดทุนจากการซื้อขายของค่าความนิยมจะไม่มีการปรับปรุงกลับรายการขาดทุนจากการซื้อขายจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการซื้อขายมาก่อน

**(ง) หนี้สินที่เกิดจากสัญญา**

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

**(จ) ผลประโยชน์ของพนักงาน**

**โครงการสมทบเงิน**

ภาระผูกพันในการสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

### โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตโดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้วิธีการคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

**(ค) ประมาณการหนี้สิน**

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน อันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลา ที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

**ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ**

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

**(ค) การวัดมูลค่ายุติธรรม**

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทรับรู้การ โอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการ โอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายของกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอดักบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการ โอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

#### (ค) หุ้นทุนซื้อคืน

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

#### (ค) รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น



รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร รับรู้เป็นรายได้เมื่อจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มให้ลูกค้าแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัททำหน้าที่เป็นตัวแทนในการให้บริการศูนย์อาหาร รายได้รวมรวมความถึงรายได้ที่เป็นยอดรวมแบบตัวการจากการที่กลุ่มบริษัททำหน้าที่เป็นตัวแทน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรับรู้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมอสังหาริมทรัพย์เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม หรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดและสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทจ่ายให้กับลูกค้า

สำหรับสัญญาที่มีการรวมการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นเข้าด้วยกัน กลุ่มบริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นแยกจากกัน หากอสังหาริมทรัพย์และสินค้าดังกล่าวสามารถแยกออกจากกันได้และลูกค้าได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นแยกจากกัน สิ่งตอบแทนที่ได้รับจะถูกบันทึกเป็นส่วนตามสัดส่วนของราคาขายที่เป็นเอกเทศของอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้น ๆ

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญาในงบแสดงฐานะการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ดอกเบี้ยจ่ายบันทึกโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยเงินปันผลและดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร โดยเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัท มีสิทธิได้รับเงินปันผล

### (ก) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่รายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีกรกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอต่อการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

**(ท) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปีปรับปรุ้งด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ซื้อคืน

**(ธ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

## (น) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการทรัพย์สินสำนักงานใหญ่ ค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่ และสินทรัพย์หรือหนี้สินภายในเงินได้

## 4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วมและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 1, 8 และ 9 สำหรับความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์ส โตร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พาวเวอร์ บาย จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี สปอร์ต จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เอิร์ชแคร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ ซีเอชใหม่ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลเวสต์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์จี อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล ฟู๊ด จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีบริษัทเป็นผู้ถือหุ้น

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

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

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

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
			(พันบาท)	
<b>บริษัทย่อยและกองทุนรวม</b>				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	-	-	130,661	117,116
รายได้ค่าบริหารงาน	-	-	624,635	548,504
ดอกเบี้ยรับ	-	-	1,595,840	1,003,213
เงินปันผลรับ	-	-	1,357,828	1,103,760
รายได้อื่น	-	-	365,535	311,607
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	50,361	68,869
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	1,326	885
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	892,840	740,952
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	55,771	-
<b>บริษัทร่วม</b>				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	1,575,418	1,530,336	57,641	52,264
รายได้ค่าบริหารงาน	710,337	668,741	523,327	478,029
ดอกเบี้ยรับ	1,610,797	1,489,336	18,645	18,163
เงินปันผลรับ	-	-	857,698	781,895
รายได้อื่น	196,987	223,700	84,138	65,874
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	71,660	70,129	8,511	6,826
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	425,147	364,861	36,878	35,152
<b>การร่วมค้า</b>				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	71,251	69,402	21,743	18,813
รายได้ค่าบริหารงาน	2,515	6,007	2,515	6,007
ดอกเบี้ยรับ	27,494	17,381	21,738	12,806
รายได้อื่น	21	52	9	52
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,440	779	2,406	746

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(พันบาท)			
<b>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	4,018,727	3,646,414	2,537,173	2,253,199
รายได้อื่น	17,455	352,899	14,071	337,198
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	31,519	59,521	19,523	51,714
ค่าบริหารงาน	225,950	197,919	220,783	194,252
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	117,168	46,053	93,817	25,600
<b>ผู้บริหารสำคัญ</b>				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	278,414	284,815	257,253	249,740
ผลประโยชน์ระยะยาว	11,483	12,138	10,720	11,420
<b>รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ</b>	<b>289,897</b>	<b>296,953</b>	<b>267,973</b>	<b>261,160</b>
<b>ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>2566</b>	<b>2565</b>	<b>2566</b>	<b>2565</b>
	(พันบาท)			
<b>ลูกหนี้การค้า</b>				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	70,624	71,862
บริษัทร่วม	228,646	82,944	210,037	54,116
การร่วมค้า	13,379	10,448	13,332	10,448
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	382,657	612,884	177,623	213,659
<b>รวม</b>	<b>624,682</b>	<b>706,276</b>	<b>471,616</b>	<b>350,085</b>
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
<b>รายได้ค้างรับ</b>				
บริษัทร่วม	<b>65,213</b>	<b>67,786</b>	<b>48,722</b>	<b>50,905</b>

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(พันบาท)			
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
บริษัทร่วม	8,009	10,916	4,530	130
การร่วมค้า	69	6	68	6
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	65,035	64,994	64,994	64,994
<b>รวม</b>	<b>73,113</b>	<b>75,916</b>	<b>69,592</b>	<b>65,130</b>
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	756,687	653,907
บริษัทร่วม	12,391	12,391	12,391	12,391
การร่วมค้า	37,411	17,191	37,411	17,191
<b>รวม</b>	<b>49,802</b>	<b>29,582</b>	<b>806,489</b>	<b>683,489</b>
<b>ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน</b>				
บริษัทร่วม	<b>20,660,194</b>	<b>19,228,273</b>	-	-
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาว</b>				
บริษัทย่อย	-	-	66,610,730	64,080,035
บริษัทร่วม	341,136	323,139	341,136	323,139
การร่วมค้า	818,806	707,491	635,989	535,011
<b>รวม</b>	<b>1,159,942</b>	<b>1,030,630</b>	<b>67,587,855</b>	<b>64,938,185</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น</b>				
<b>เงินมัดจำ</b>				
บริษัทร่วม	<b>3,229,869</b>	<b>3,014,856</b>	<b>29,044</b>	<b>26,335</b>

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(พันบาท)			
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	21,762	27,191
บริษัทร่วม	82,980	102,819	13,007	27,938
การร่วมค้า	390	-	390	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	35,085	27,320	31,862	22,583
<b>รวม</b>	<b>118,455</b>	<b>130,139</b>	<b>67,021</b>	<b>77,712</b>
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	4,454	621,384
บริษัทร่วม	5,937	18,720	3,688	3,772
<b>รวม</b>	<b>5,937</b>	<b>18,720</b>	<b>8,142</b>	<b>625,156</b>
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	16,137,617	13,972,966
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	472,061	440,370	-	-
<b>รวม</b>	<b>472,061</b>	<b>440,370</b>	<b>16,137,617</b>	<b>13,972,966</b>
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	14,056,441	14,411,899
บริษัทร่วม	839,264	1,216,162	59,361	36,206
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	4,831,725	4,807,747	4,694,049	4,670,996
<b>รวม</b>	<b>5,670,989</b>	<b>6,023,909</b>	<b>18,809,851</b>	<b>19,119,101</b>



ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565	2566	2565
	(พันบาท)			
<b>รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า</b>				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	20,968	26,525
บริษัทร่วม	22,308,251	23,642,813	12,740	14,852
<b>รวม</b>	<b>22,308,251</b>	<b>23,642,813</b>	<b>33,708</b>	<b>41,377</b>
<b>หัก ส่วนของรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า</b>				
ที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	(1,335,846)	(1,335,623)	(8,532)	(8,619)
<b>สุทธิ</b>	<b>20,972,405</b>	<b>22,307,190</b>	<b>25,176</b>	<b>32,758</b>
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว</b>				
บริษัทย่อย	-	-	5,620,714	7,264,282
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	953,640	974,901	-	-
<b>รวม</b>	<b>953,640</b>	<b>974,901</b>	<b>5,620,714</b>	<b>7,264,282</b>
<b>เงินมัดจำรับจากลูกค้า</b>				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	9,373	9,124
บริษัทร่วม	340	340	-	-
การร่วมค้า	6,729	6,729	6,729	6,729
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	541,266	563,149	302,905	333,528
<b>รวม</b>	<b>548,335</b>	<b>570,218</b>	<b>319,007</b>	<b>349,381</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น</b>				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	-	408	-	-

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทและมีอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญา

## สัญญาและรายการสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

### กองทุนรวมธุรกิจไทย 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 (“ผู้ให้เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลา 12 ปี 11 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าหรือจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี ตลอดอายุสัญญาเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าช่วงสามารถต่ออายุไปได้อีกตามระยะเวลาสัญญาเช่าหลัก เป็นระยะเวลา 8 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2583

### เซ็นทรัล ลาดพร้าว

ในปี 2552 บริษัททำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ และส่วนปรับปรุงอาคารพร้อมส่วนควบและทรัพย์สินครุภัณฑ์บริเวณศูนย์การค้า เซ็นทรัล ลาดพร้าวกับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลา 20 ปี และจะสิ้นสุดลงในวันที่ 18 ธันวาคม 2571 บริษัทจะต้องจ่ายค่าผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 2,162 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นสิทธิการเช่าในงบแสดงฐานะทางการเงิน นอกจากนี้ บริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สิน รายปีและค่าเช่าครุภัณฑ์ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญาเช่าช่วงเป็นจำนวนเงินรวม 14,016 ล้านบาท อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินใด ๆ ที่บริษัทปรับปรุงแก้ไขหรือสร้างทดแทนจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย (“ผู้ให้เช่า”) เมื่อสิ้นสุดสัญญา นอกจากนี้ บริษัทต้องส่งมอบครุภัณฑ์ตามรายการในสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพตามสมควรและอายุการใช้งานในขณะนั้น

### เซ็นทรัล รามอินทรา

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล รามอินทราเป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในปี 2566

### เซ็นทรัล เวสต์เกต

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

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

### เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในปี 2567

ในปี 2558 บริษัท (“ผู้เช่า”) ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงขยาระยะเวลาการเช่ากับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด โดยทั้งสองฝ่ายตกลงขยาระยะเวลาการเช่าที่ดินสัญญาหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเพิ่มจำนวนเงิน 291 ล้านบาทเมื่อถึงกำหนดตามที่ระบุในสัญญา

### เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล

ในเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าหลายฉบับกับบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ดำเนินการศูนย์การค้าให้เช่าเป็นระยะเวลา 41 ปี 6 วัน สิ้นสุดในวันที่ 6 มิถุนายน 2599 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนการเช่าศูนย์การค้าให้แก่ผู้ให้เช่า และจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่า และต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา นอกจากนี้มีการทำสัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินหลายฉบับเป็นจำนวนเงินรวม 55.5 ล้านบาท

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

### โรงแรมฮิลตัน พัทยา

ในเดือนพฤศจิกายน 2560 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงอาคาร โรงแรม ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกหลายฉบับกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่าช่วง) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเป็นระยะเวลา 1 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้กลุ่มบริษัทสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 3 คราว คราวละ 3 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา และต่อมาเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 ผู้ให้เช่าช่วงได้พิจารณาปรับค่าเช่าคงที่สำหรับปี 2564 - 2569 ทำให้กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ซึ่งคำนวณมาจากกำไรก่อนภาษีหักด้วยเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม หรือจัดหาเพื่อทดแทนอุปกรณ์ของโรงแรม

### สัญญาเช่าช่วงที่ดิน

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

### สัญญาบริการ

ในเดือนมกราคม 2563 บริษัทได้ทำสัญญาบริการกับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามเงื่อนไขของสัญญาบริษัทต้องจ่ายค่าบริการรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.55 ของฐานรายได้จากทรัพย์สินที่บริษัทเป็นผู้บริหารงาน ซึ่งประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้จากกาให้บริการศูนย์อาหาร และรายได้ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน ทั้งนี้ค่าบริการสูงสุดตลอดระยะเวลาสัญญาไม่เกิน 784.3 ล้านบาท ต่อมาในเดือนมกราคม 2566 บริษัทได้ต่อสัญญาบริการดังกล่าวไปอีก 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ค่าบริการสูงสุดตลอดระยะเวลาสัญญาไม่เกิน 924.6 ล้านบาท

### สัญญาบริหารงานโรงแรม

กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาบริหารงานโรงแรมกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทตกลงจ่ายค่าจ้างบริหารงานรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมและจ่ายค่าผลตอบแทนเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน หากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานเป็นตามที่กำหนด และค่าสนับสนุนการขายและการตลาดในอัตราร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรม

### สัญญาการให้บริการ

บริษัททำสัญญาว่าจ้างบริหารงานกับบริษัทย่อย โดยบริษัทจะดำเนินการบริหารงานและจัดการด้านบริหารงานในโครงการศูนย์การค้า บริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการจัดการภายในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าที่ผู้ว่าจ้างได้รับสุทธิหลังหักส่วนลดตามที่ตกลงในสัญญา โดยสัญญาเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัททำสัญญาบริการกับบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ โดยมีระยะเวลาตามสัญญา รวม 2 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 ในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน และในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้สุทธิของผู้รับบริการ และค่าธรรมเนียมในการจัดหา และ/หรือดำเนินการให้เกิดการลงทุนในธุรกิจ หรือจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 1.5 ของจำนวนเงินที่ผู้รับบริการลงทุนเพิ่ม และในอัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินที่ผู้รับบริการได้รับจากการดำเนินการ ต่อมาในเดือนมกราคม 2566 บริษัทได้ต่อสัญญาบริการดังกล่าวไปสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### *ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์*

บริษัทเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ์ได้รับค่าตอบแทนตามที่ระบุในสัญญาในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเรียกเก็บจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

#### *สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าในโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค*

ในเดือนมิถุนายน 2563 บริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“สวนลม”) ได้ทำสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท วิมานสุริยา จำกัด (“วิมานสุริยา”) เพื่อที่จะตกแต่งสิ่งปลูกสร้างและนำมาใช้ดำเนินการศูนย์การค้าให้เขาเป็นระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 โดยวิมานสุริยาต้องส่งมอบพื้นที่เช่าให้แก่สวนลมภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่ากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,880 ล้านบาท โดยแบ่งชำระค่าเช่าเป็นรายงวดและรายเดือนตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถต่ออายุไปได้อีก 30 ปีและสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2627 โดยกลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายเงินมัดจำการเช่าเป็นจำนวนเงิน 433.9 ล้านบาทเมื่อได้รับส่งมอบพื้นที่เช่าจากวิมานสุริยา

นอกจากนี้สวนลมต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการตามที่ระบุไว้ในสัญญาการจัดการสิทธิในการเช่าอาคารศูนย์การค้าแก่บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) จากการทำสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้ากับวิมานสุริยาเป็นจำนวนเงิน 296.6 ล้านบาท ภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา

#### *สัญญาค้ำประกัน*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยและการร่วมค้าในวงเงิน 798 ล้านบาท (2565: 656 ล้านบาท)

## 5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
เงินสด	7	9	3	4
เงินฝากธนาคาร	3,136	3,179	1,965	2,097
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	26	58	-	-
<b>รวม</b>	<b>3,169</b>	<b>3,246</b>	<b>1,968</b>	<b>2,101</b>

## 6 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
<b>บุคคลธรรมดา - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	10	9	5	5
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	55	58	29	30
3 - 6 เดือน	5	11	3	6
6 - 12 เดือน	7	11	3	6
มากกว่า 12 เดือน	4	7	2	5
<b>รวม</b>	<b>81</b>	<b>96</b>	<b>42</b>	<b>52</b>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(4)	(5)	(1)	(3)
<b>สุทธิ</b>	<b>77</b>	<b>91</b>	<b>41</b>	<b>49</b>
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวัน				
ครบกำหนดชำระ	151	167	82	92



	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
<b>นิติบุคคล - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ยังไม่ได้กำหนดชำระ	135	139	78	96
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	452	785	290	529
3 - 6 เดือน	93	136	56	112
6 - 12 เดือน	54	173	40	102
มากกว่า 12 เดือน	136	232	36	78
<b>รวม</b>	<b>870</b>	<b>1,465</b>	<b>500</b>	<b>917</b>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(66)	(99)	(8)	(25)
<b>สุทธิ</b>	<b>804</b>	<b>1,366</b>	<b>492</b>	<b>892</b>
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	711	752	460	463
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวัน ครบกำหนดชำระ	7,670	7,239	4,538	4,295
<b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ยังไม่ได้กำหนดชำระ	61	68	100	128
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	277	312	258	58
3 - 6 เดือน	34	42	17	19
6 - 12 เดือน	52	60	34	26
มากกว่า 12 เดือน	123	170	38	90
<b>รวม</b>	<b>547</b>	<b>652</b>	<b>447</b>	<b>321</b>
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	78	54	25	29
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวัน ครบกำหนดชำระ	545	570	310	340

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
			(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	104	49	28	34
เพิ่มขึ้น	1	101	-	2
กลับรายการ	(35)	(46)	(19)	(8)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>70</b>	<b>104</b>	<b>9</b>	<b>28</b>

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 วัน ถึง 30 วัน

## 7 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
	(ล้านบาท)	
อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว	4,624	3,609
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	11,808	10,058
<b>รวม</b>	<b>16,432</b>	<b>13,667</b>
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในระหว่างปี	<b>193</b>	<b>104</b>
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	<b>2.27</b>	<b>2.21</b>
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่บันทึกรวมในบัญชีต้นทุนขาย		
อสังหาริมทรัพย์		
- ต้นทุนขาย	<b>3,827</b>	<b>1,930</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัท จำนวน 7,700 ล้านบาท (2565: 7,559 ล้านบาท) คาดว่าจะพัฒนาสำเร็จในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

## 8 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

## รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
<b>บริษัทร่วม</b>				
ซื้อเงินลงทุน	-	255	-	255
จำหน่ายเงินลงทุน	-	(114)	-	(137)
ลดทุน	(76)	(25)	(38)	-
การปรับปรุงสินทรัพย์จากการรวมธุรกิจ	-	48	-	-
<b>การร่วมค้า</b>				
การปรับปรุงสินทรัพย์จากการรวมธุรกิจ	-	(514)	-	-

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

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565**

**บริษัทร่วม**

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท**

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

ในเดือนพฤษภาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.0555 บาท เป็นจำนวนเงิน 6.4 ล้านบาท

### **บริษัท วิมานสุริยา จำกัด**

ตามข้อกำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นและสัญญาซื้อหุ้นระหว่างบริษัท วิมานสุริยา จำกัด (“วิมานสุริยา”) และบริษัท คุณิตธานี จำกัด (มหาชน) (“คุณิตธานี”) บริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อหุ้นสามัญของวิมานสุริยาจากคุณิตธานีเพื่อซื้อหุ้นสามัญเพิ่มในสัดส่วนร้อยละ 5 ของทุนจดทะเบียน เพื่อให้บริษัทมีสัดส่วนการลงทุนเป็นร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนในราคาและระยะเวลาตามที่ระบุในสัญญา อย่างไรก็ตามคุณิตธานีมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญของวิมานสุริยาจากบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนในราคาตามเงื่อนไขและภายในระยะเวลาตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของวิมานสุริยาจากคุณิตธานี จำนวน 0.55 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 161.52 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 35 เป็นร้อยละ 40 อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565 คุณิตธานีได้ใช้สิทธิการซื้อหุ้นสามัญของวิมานสุริยาในสัดส่วนร้อยละ 10 คิดเป็นจำนวนเงิน 459.48 ล้านบาท และจ่ายเงินให้กู้ยืมของวิมานสุริยาเป็นจำนวน 104.17 ล้านบาทตามสัดส่วนเงินลงทุน รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 563.65 ล้านบาท บริษัทรับรู้กำไรจากการขายหุ้นสามัญจำนวน 345.04 ล้านบาทและ 322.86 ล้านบาทในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามลำดับ และสัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากร้อยละ 40 เป็นร้อยละ 30 ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา

### **บริษัท มีสเปซ เซลฟ์ สโตเรจ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เจดับเบิลยูดี สโตร์ อิท จำกัด)**

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจดับเบิลยูดี สโตร์ อิท จำกัด จำนวน 0.72 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 93.86 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 30 และจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เจดับเบิลยูดี สโตร์ อิท จำกัด เป็นจำนวนเงิน 12.34 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 106.20 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น

### **หลักประกัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วมบางส่วน ซึ่งมีราคาทุนเป็นจำนวนเงิน 991.5 ล้านบาท ซึ่งใช้เป็นหลักประกันตามสัญญาการร่วมทุนกับบริษัท คุณิตธานี จำกัด (มหาชน) (2565: 991.5 ล้านบาท)

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม						
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	วิธีการทุน	วิธีส่วนได้เสีย (ล้านบาท)	มูลค่าตีพิมพ์สำหรับ หลักทรัพย์จดทะเบียน *	เงินปันผลรับ	
<b>บริษัทร่วม</b>							
กองทุนรวมสิทธิการเช่า							
อสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโครท	25.0	4,394	1,061	1,098	860	71	98
ทรัพย์สินที่ถือการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							
CPN รีเทล โกรท	30.3	30,920	9,832	9,871	6,963	886	778
บริษัท วิมานสุริยา จำกัด	30.0	1,100	410	410	316	-	-
ทรัพย์สินที่ถือการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์							
อาคารสำนักงาน จีแอนด์	15.0	-	1	1	1	-	-
บริษัท เวสต์ บางกอก คิวลอปเมนท์ จำกัด	49.0	1,538	163	163	163	-	-
บริษัท นีโพล เซลล์ สโตร์ จำกัด							
(เดิมชื่อ เคมบีบิยูที สโตร์ อีท จำกัด)	30.0	241	94	94	82	-	-
<b>บริษัทร่วมทางอ้อม</b>							
บริษัท นีโพล เซลล์ สโตร์ (รามอินทรา) จำกัด							
(เดิมชื่อ เคมบีบิยูที สโตร์ อีท (รามอินทรา) จำกัด)	51.0	10	-	-	-	-	-
บริษัท สโตร์การ์ด จำกัด	100.0	5	-	-	-	-	-
<b>รวม</b>			<b>11,561</b>	<b>11,637</b>	<b>8,551</b>	<b>957</b>	<b>876</b>



เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	2566	2565	ทุนชำระแล้ว	วิธีการทุน	มูลค่ายุติธรรมสำหรับ หลักทรัพย์จดทะเบียนฯ	เงินปันผลรับ
<b>บริษัทร่วม</b>							
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN	25.0	25.0	4,394	4,394	1,061	677	71
คอมเมอร์เชียล โกรท							98
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า							
อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	25.8	25.8	30,920	30,920	7,797	7,477	786
บริษัท วิมานสุริยา จำกัด	30.0	30.0	1,100	1,100	410	-	-
บริษัท บริษัท นิตปช เซลฟ์ สโตร์จ จำกัด							
(เดิมชื่อ เจดับเบิลยูดี สโตร์ อีท จำกัด)	30.0	30.0	241	241	94	-	-
<b>บริษัทร่วมทางอ้อม</b>							
บริษัท นิตปช เซลฟ์ สโตร์จ (รามอินทรา) จำกัด							
(เดิมชื่อ เจดับเบิลยูดี สโตร์ อีท (รามอินทรา) จำกัด)	51.0	51.0	10	10	-	-	-
บริษัท สโตร์การ์ด จำกัด	100.0	100.0	5	5	-	-	-
<b>รวม</b>					<b>9,362</b>		<b>857</b>
					<b>9,399</b>		<b>782</b>



	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	วิธีการทุน	มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์แต่ละเป็นๆ	เงินปันผลรับ	
	2566	2566	2566	2566	2566	2565
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)			
<b>การรวมค่า</b>						
บริษัท ชินเนอริจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	50.0	465	232	-	-	-
บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	51.0	210	107	-	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด	51.0	4	2	-	-	-
บริษัท ซีอี โฮลดิ้ง จำกัด	49.0	10,233	5,499	-	-	-
<b>การรวมค่าทางอ้อม</b>						
บริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ฮอจกแอนด์ จำกัด	49.0	4,837	-	-	-	-
<b>รวม</b>			<b>5,840</b>	<b>5,840</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

บริษัทร่วมและการร่วมค่าทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินงานในประเทศไทย ยกเว้น Porto Worldwide Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินงานในต่างประเทศฮ่องกง

**บริษัทร่วมและการร่วมค่าที่มีสาระสำคัญ**

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค่าที่มีสาระสำคัญซึ่งนำเสนออยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค่า ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงิน โดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (ล้านบาท)	บริษัท ซีอี โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
2566	2565	2566	2566	2565
รายได้	811	5,777	286	3,362
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100)	629	2,184	227	1,476
	<b>157</b>	<b>659</b>	<b>111</b>	<b>723</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>	71	886	-	256
<b>ตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท</b>	<b>157</b>	<b>185</b>	<b>794</b>	<b>639</b>
<b>เงินปันผลรับสำหรับปี</b>		98	778	126

	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN ริเทล โกรท (ล้านบาท)	บริษัท ซีอี โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
	2566	2566	2566	2565
สินทรัพย์หมุนเวียน	853	4,346	8,634	541
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,102	80,668	2,467	50,494
หนี้สินหมุนเวียน	(333)	(3,367)	(133)	(1,095)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(1,269)	(48,188)	-	(3,073)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	4,353	33,459	10,968	46,867
การตีมูลค่าสุทธิรวมที่ยังไม่รับรู้	1,037	(390)	602	460
	5,390	33,069	11,570	47,327
สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท การตัดกำไรระหว่างกันที่ยังไม่รับรู้จาก การขายสินทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม	1,348	10,013	5,669	23,190
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน	(395)	(2,942)	-	-
	<b>953</b>	<b>7,071</b>	<b>5,669</b>	<b>23,190</b>
				<b>22,722</b>

### บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ จากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

	บริษัทร่วมที่ไม่มีสาระสำคัญ		การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและ				
การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	527	570	3,713	3,589
ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จรวม	375	(54)	108	(83)

## 9 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม

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 มีมติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก "บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ จำกัด" เป็น "บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรชชีเด็นซ์ จำกัด" โดยบริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 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

### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### บริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

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

#### บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2565 มีมติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก "บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด" เป็น "บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไลฟ์ จำกัด" โดยบริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 และมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด จากทุนจดทะเบียน 0.1 ล้านบาทเป็น 1 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นสามัญจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยกลุ่มบริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 0.9 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 99.99 ในเดือนพฤษภาคม 2565

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไลฟ์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด) จากบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 99,995 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว

ในเดือนกันยายน 2565 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไลฟ์ จำกัด จำนวน 99,995 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นสามัญที่ออกชำระแล้ว บริษัทดังกล่าวจึงเปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยทางอ้อมเป็นบริษัทย่อยทางตรง

#### บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยทางอ้อม)

เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2565 บริษัท เซ็นทรัลเวลด์ จำกัด ได้ยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของ SF ในราคา 11.3 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเท่ากับ 750 ล้านบาท โดยบริษัท เซ็นทรัลเวลด์ จำกัด จะรับซื้อหลักทรัพย์ของ SF ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 ซึ่งผลการซื้อหลักทรัพย์ของ SF บริษัท เซ็นทรัลเวลด์ จำกัด ได้ซื้อส่วนได้เสียใน SF เพิ่มเติมร้อยละ 2.84 เป็นเงินสดจำนวน 685 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 96.89 เป็นร้อยละ 99.73 ทั้งนี้ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ถูกเพิกถอนหุ้นสามัญของบริษัทจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 เป็นต้นไป

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ											
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)		(ล้านบาท)		(ล้านบาท)		(ล้านบาท)			
<b>บริษัทย่อย</b>												
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด	100.0	100.0	1,500.0	1,500.0	1,500,000	1,500,000	-	-	1,500,000	1,500,000	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	1,000,000	1,000,000	-	-	1,000,000	1,000,000	300,000	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ภูเก็ต จำกัด	100.0	100.0	2,268.4	2,268.4	1,812,642	1,812,642	-	-	1,812,642	1,812,642	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนธิเบศร์ จำกัด	100.0	100.0	800.0	800.0	589,998	589,998	-	-	589,998	589,998	-	199,999
บริษัท เซ็นทรัล ภูเก็ต จำกัด	100.0	100.0	5.0	5.0	5,000	5,000	-	-	5,000	5,000	-	-
บริษัท เซ็นทรัล เวสต์ จำกัด	100.0	100.0	2,511.9	2,511.9	2,412,733	2,412,733	-	-	2,412,733	2,412,733	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด	100.0	100.0	324.7	324.7	2,166,751	2,166,751	-	-	2,166,751	2,166,751	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรซซิเด็นซ์ จำกัด	100.0	100.0	400.6	400.6	400,599	400,599	-	-	400,599	400,599	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	100.0	100.0	700.0	700.0	744,285	744,285	-	-	744,285	744,285	560,000	350,000
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	100.0	100.0	2,500.0	2,500.0	2,500,000	2,500,000	-	-	2,500,000	2,500,000	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	93.3	93.3	2,400.0	2,400.0	2,239,200	2,239,200	-	-	2,239,200	2,239,200	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	78.1	78.1	2,000.0	2,000.0	1,562,684	1,562,684	-	-	1,562,684	1,562,684	132,828	93,761
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	100.0	100.0	2,500.0	2,500.0	2,500,060	2,500,060	-	-	2,500,060	2,500,060	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น ระยอง จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	999,999	999,999	-	-	999,999	999,999	250,000	350,000
บริษัท บางนาเซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	962.5	962.5	1	1	-	-	1	1	-	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ											
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)		(ล้านบาท)		(ล้านบาท)		(ล้านบาท)			
<b>บริษัทย่อย (ต่อ)</b>												
บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	1,000,000	-	-	1,000,000	1,000,000	-	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด	100.0	100.0	0.3	0.3	250	-	-	250	250	-	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์ ขอนแก่น จำกัด	100.0	100.0	50.0	50.0	50,000	-	-	50,000	50,000	5,000	-	-
บริษัท สวนคูม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	85.0	85.0	490.0	490.0	956,514	-	-	956,514	956,514	-	-	-
บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	90.0	90.0	1.0	1.0	900	-	-	900	900	-	-	-
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้												
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	100.0	100.0	0.4	0.4	385,767	-	-	385,767	385,767	-	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	100.0	100.0	10.0	10.0	10,000	-	-	10,000	10,000	110,000	-	110,000
บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด	65.0	65.0	215.6	215.6	291,750	-	-	291,750	291,750	-	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น พัทธา โยเทล จำกัด	100.0	100.0	51.7	51.7	51,745	-	-	51,745	51,745	-	-	-
บริษัท ษนะกุล เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	100.0	100.0	59.0	59.0	58,994	-	-	58,994	58,994	-	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น วิสเทล จำกัด	70.0	70.0	0.7	0.7	700	-	-	700	700	-	-	-
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	50.0	50.0	10.0	10.0	2,631,185	-	-	2,631,185	2,631,185	-	-	-
บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	4.1	4.1	2,132.0	2,132.0	991,335	-	-	991,335	991,335	-	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไทฟ์ จำกัด	100.0	100.0	1.0	1.0	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-	-
<b>กองทุนรวม</b>												
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 <sup>(1)</sup>	100.0	100.0	5,443.8	5,443.8	5,443,793	-	-	5,443,793	5,443,793	-	-	-
<b>รวม</b>					<b>32,307,885</b>			<b>32,307,885</b>	<b>32,307,885</b>	<b>1,357,828</b>		<b>1,103,760</b>

<sup>(1)</sup> กองทุนรวมธุรกิจ ไทย 4

ในปี 2552 กองทุนรวมธุรกิจ ไทย 4 ได้แก้ไขนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยกำหนดให้เงินปันผลของหน่วยลงทุนประเภท ค ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินสดสุทธิที่เหลือภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เงินปันผลแล้ว

(1) การหักเงินปันผลสำหรับการชำระหนี้อื่น ๆ และ (2) การชำระเงินปันผลค้าง

ในปี 2562 กองทุนรวมธุรกิจ ไทย 4 ได้แก้ไขนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีเดือนกรกฎาคม 2562 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีมติผู้ถือหุ้นใหม่

บริษัทย่อยและกองทุนทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย



10 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565		
	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา ขอนแก่น จำกัด	Central Plaza i- City Real Estate Sdn. Bhd.	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา ขอนแก่น จำกัด (ส่วนมาก)	บริษัทย่อยอื่น ที่ไม่มี สาระสำคัญ
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่ มีอำนาจควบคุม	32.5%	21.9%	40.0%	21.9%	40.0%
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,767	64	129	96	188
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	30,306	6,245	4,856	5,837	4,969
หนี้สินหมุนเวียน	(6,462)	(230)	(1,072)	(217)	(993)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(6,924)	(443)	(1,962)	(449)	(2,178)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>19,687</b>	<b>5,636</b>	<b>1,951</b>	<b>5,267</b>	<b>1,986</b>
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้ เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	6,392	1,233	780	1,152	794
รายได้	1,771	1,082	605	940	580
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	239	539	(120)	456	(229)
<b>กำไรขาดทุนสุทธิรวม</b>	<b>239</b>	<b>539</b>	<b>(120)</b>	<b>456</b>	<b>(229)</b>
กำไร (ขาดทุน) ที่แบ่ง ให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	78	118	(48)	100	(92)
				23	2
				171	104
				8,309	794
				(96)	(115)
				8,145	8,145

	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	บริษัท แกรนด์ คานาด แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด จำกัด	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด จำกัด	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด จำกัด
		Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.	บริษัท แกรนด์ คานาด แลนด์ จำกัด (มหาชน)	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.
			(ล้านบาท)	
เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	37	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	598	699	507	403
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(398)	(529)	(126)	-
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(197)	(170)	(378)	(380)
(เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม: ไม่มี)				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	3	-	3	23

เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน

(เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม: ไม่มี)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ

## 11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม				
	สินทรัพย์ของกิจการ				รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง (ล้านบาท)	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	
<b>ราคาทุน</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	48,128	108,932	7,258	75,119	239,437
สินทรัพย์ซึ่งได้มาจากการรวมธุรกิจ	709	(303)	-	-	406
เพิ่มขึ้น	813	257	4,093	4,633	9,796
โอน	18	2,899	(2,892)	-	25
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(18)	(464)	(3)	(343)	(828)
ผลต่างจากการแปลงค่าในการจัดหางบ การเงินรวม	-	18	1	-	19
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ</b>					
<b>1 มกราคม 2566</b>	<b>49,650</b>	<b>111,339</b>	<b>8,457</b>	<b>79,409</b>	<b>248,855</b>
เพิ่มขึ้น	1,050	320	8,684	2,522	12,576
โอน	(60)	5,433	(5,432)	-	(59)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(22)	(591)	1	(2,622)	(3,234)
ผลต่างจากการแปลงค่าในการจัดหางบ การเงินรวม	-	38	-	-	38
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>	<b>50,618</b>	<b>116,539</b>	<b>11,710</b>	<b>79,309</b>	<b>258,176</b>
<b>ค่าเสื่อมราคา</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	41,568	-	31,221	72,789
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	5,221	-	2,760	7,981
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(283)	-	(334)	(617)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ</b>					
<b>1 มกราคม 2566</b>	<b>-</b>	<b>46,506</b>	<b>-</b>	<b>33,647</b>	<b>80,153</b>
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	5,089	-	2,881	7,970
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(561)	-	(362)	(923)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>	<b>-</b>	<b>51,034</b>	<b>-</b>	<b>36,166</b>	<b>87,200</b>
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	49,650	64,833	8,457	45,762	168,702
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	50,618	65,505	11,710	43,143	170,976

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สินทรัพย์ของกิจการ				
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง (ล้านบาท)	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	รวม
<b>ราคาทุน</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	10,628	39,858	650	65,452	116,588
เพิ่มขึ้น	702	75	2,494	4,540	7,811
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(46)	-	(24)	(70)
โอนสินทรัพย์	(10)	1,875	(1,865)	-	-
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ</b>					
<b>1 มกราคม 2566</b>	<b>11,320</b>	<b>41,762</b>	<b>1,279</b>	<b>69,968</b>	<b>124,329</b>
เพิ่มขึ้น	46	78	5,470	71	5,665
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(54)	(460)	1	(1)	(514)
โอนสินทรัพย์	-	3,568	(3,568)	-	-
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>	<b>11,312</b>	<b>44,948</b>	<b>3,182</b>	<b>70,038</b>	<b>129,480</b>
<b>ค่าเสื่อมราคา</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	15,096	-	19,931	35,027
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,284	-	2,791	5,075
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(41)	-	(18)	(59)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ</b>					
<b>1 มกราคม 2566</b>	<b>-</b>	<b>17,339</b>	<b>-</b>	<b>22,704</b>	<b>40,043</b>
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,368	-	2,909	5,277
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(452)	-	(1)	(453)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>	<b>-</b>	<b>19,255</b>	<b>-</b>	<b>25,612</b>	<b>44,867</b>
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	11,320	24,423	1,279	47,264	84,286
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	11,312	25,693	3,182	44,426	84,613

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 13

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
			(ล้านบาท)	
<b>จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน</b>				
รายได้ค่าเช่า	36,072	30,094	20,963	16,898
ส่วนลดค่าเช่าจากผู้ให้เช่า	-	60	-	-
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง</b>				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า	18,901	16,561	11,286	10,079
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่มีรายได้ค่าเช่า	76	14	6	2
<b>ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างปี	398	166	39	8

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 384,515 ล้านบาท (2565: 378,312 ล้านบาท) สำหรับกลุ่มบริษัทและ จำนวน 178,421 ล้านบาท (2565: 170,618 ล้านบาท) สำหรับบริษัท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีมูลค่าตลาดสำหรับการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยทรัพย์สินทางการค้าที่ให้เช่าแก่บุคคลอื่น ซึ่งประกอบด้วยโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานและโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ และที่ดินของกลุ่มบริษัทบางแห่งมีการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย

## 12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ราคาทุน	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินรวม		รวม
			เครื่องตกแต่งติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (ล้านบาท)	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	91	5,236	1,270	474	7,071
เพิ่มขึ้น	-	43	156	1,183	1,382
โอน - สุทธิ	-	603	56	(659)	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(90)	(38)	-	(128)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 1 มกราคม 2566	91	5,792	1,444	998	8,325
เพิ่มขึ้น	-	98	95	1,354	1,547
โอน - สุทธิ	-	1,453	177	(1,630)	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(38)	(130)	(7)	(175)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	91	7,305	1,586	715	9,697

	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินรวม			รวม
			เครื่องตกแต่งติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (ล้านบาท)	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		
<b>ค่าเสื่อมราคา</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	2,983	888	-	3,871	
ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี	-	407	125	-	532	
โอน-สุทธิ	-	(1)	1	-	-	
จำนวน / ตัดจำนวน	-	(55)	(28)	-	(83)	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 1 มกราคม 2566</b>	-	<b>3,334</b>	<b>986</b>	-	<b>4,320</b>	
ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี	-	481	191	-	672	
จำนวน / ตัดจำนวน	-	(4)	(113)	-	(117)	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>	-	<b>3,811</b>	<b>1,064</b>	-	<b>4,875</b>	
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	91	1,559	458	998	3,106	
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	899	-	-	899	
	<b>91</b>	<b>2,458</b>	<b>458</b>	<b>998</b>	<b>4,005</b>	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท สินทรัพย์สิทธิการใช้	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่งติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (ล้านบาท)	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง รวม
	91	2,754	522	715
	-	740	-	740
	<b>91</b>	<b>3,494</b>	<b>522</b>	<b>715</b>
				<b>4,822</b>

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่มีไว้ใช้ในการดำเนินงานโรงแรม

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวนเงิน 1,321 ล้านบาท (2565: 1,340 ล้านบาท)



	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่งติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	(ล้านบาท)	
<b>ราคาทุน</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	375	989	116	1,480	
เพิ่มขึ้น	4	134	63	201	
โอน - สุทธิ	6	24	(30)	-	
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(6)	(66)	-	(72)	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 1 มกราคม 2566</b>	<b>379</b>	<b>1,081</b>	<b>149</b>	<b>1,609</b>	
เพิ่มขึ้น	-	130	27	157	
โอน - สุทธิ	20	7	(27)	-	
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(1)	(109)	(6)	(116)	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>	<b>398</b>	<b>1,109</b>	<b>143</b>	<b>1,650</b>	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	(ล้านบาท)	
<b>ค่าเสื่อมราคา</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	262	736	-		998
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	27	114	-		141
โอน-สุทธิ	(1)	1	-		-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(6)	(55)	-		(61)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 1 มกราคม 2566</b>	<b>282</b>	<b>796</b>	<b>-</b>		<b>1,078</b>
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	34	141	-		175
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(91)	-		(91)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>	<b>316</b>	<b>846</b>	<b>-</b>		<b>1,162</b>
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	97	256	149		502
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	29	-		29
	<b>97</b>	<b>285</b>	<b>149</b>		<b>531</b>

		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง
อาคารและ			
ส่วนปรับปรุง			
	82	206	143
	-	57	-
	<b>82</b>	<b>263</b>	<b>143</b>
			<b>431</b>
			57
			<b>488</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

สินทรัพย์สิทธิการใช้

ราคาทรัพย์สินของบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวนเงิน 298 ล้านบาท (2565: 317 ล้านบาท)

## 13 สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
<b>สินทรัพย์สิทธิการใช้</b>				
ที่ดิน	20,038	21,529	14,878	15,954
อาคารและส่วนปรับปรุง	23,845	25,133	29,605	31,339
<b>รวม</b>	<b>43,883</b>	<b>46,662</b>	<b>44,483</b>	<b>47,293</b>

ในปี 2566 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 3,399 ล้านบาทและ 134 ล้านบาท ตามลำดับ (2565: 4,663 ล้านบาทและ 4,557 ล้านบาท ตามลำดับ)

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัท มีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัท จะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
<b>จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน</b>				
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	27	2	3
ดอกเบี้ยรับจากลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	1,447	1,487	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,135	1,155	841	869
ค่าใช้จ่ายสัญญาเช่าระยะสั้น	719	614	58	52
ค่าใช้จ่ายสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	15	14	5	6
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	1,599	1,500	1,076	990
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้อาคารและส่วนปรับปรุง	1,532	1,260	1,868	1,801

ในปี 2566 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีจำนวน 4,963 ล้านบาท และ 3,199 ล้านบาท ตามลำดับ (2565: 4,763 ล้านบาทและ 3,019 ล้านบาท ตามลำดับ)

#### ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่า แก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่านี้ส่วนใหญ่มีกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้ไม่เกิน 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมด กำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นทั้งจำนวนคงที่และจำนวนผันแปร

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
ปีที่ 1	17,685	15,952	11,450	9,880
ปีที่ 2	10,624	9,388	6,892	6,305
ปีที่ 3	5,413	4,630	3,441	3,105
ปีที่ 4	970	982	661	598
ปีที่ 5	558	592	401	396
หลังจากปีที่ 5	5,220	2,083	998	1,324
<b>รวม</b>	<b>40,470</b>	<b>33,627</b>	<b>23,843</b>	<b>21,608</b>

#### 14 ค่าความนิยม

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

การทดสอบการด้อยค่าของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่มีค่าความนิยม

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า ค่าความนิยมได้ถูกปันส่วนให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดของกลุ่มบริษัท ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
	(ล้านบาท)	
หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด 1 - กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์	1,036	1,036
หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด 2 - กลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์	254	254

หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด 1 - กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์

มูลค่าที่จะได้รับคืนมาจากมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นจากการใช้สินทรัพย์นั้น

การกำหนดข้อสมมติจากการประเมินของผู้บริหาร โดยพิจารณาจากแนวโน้มในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องในอนาคตและข้อมูลในอดีตจากแหล่งข้อมูลภายนอกและภายใน ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
	(ร้อยละ)	
อัตราคิดลด	9-11	9 - 11
อัตราการเติบโต	3-5	3
ประมาณการอัตราการเติบโตของกำไร EBITDA (อัตราเฉลี่ย 5 ปีข้างหน้า)	3	3

อัตราคิดลด

อัตราคิดลดที่ใช้เป็นอัตราโดยประมาณก่อนหักภาษีเงินได้ที่อ้างอิงอัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมของต้นทุนของหนี้สิน อัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงที่มาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุมากกว่า 10 ปีขึ้นไป บวกกับปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจ แนวโน้มการเจริญเติบโต สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุน 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 สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์

มูลค่าที่จะได้รับคืนมาจากมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณการการคิดลดกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นจากการใช้สินทรัพย์นั้น

การกำหนดข้อสมมติมาจากการประเมินของผู้บริหาร โดยพิจารณาจากแนวโน้มในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องในอนาคตและข้อมูลในอดีตจากแหล่งข้อมูลภายนอกและภายใน ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
	(ร้อยละ)	
อัตรากดลด	9	11
อัตราการเติบโต	4 - 5	3 - 5
ประมาณการอัตราการเติบโตของกำไร EBITDA (อัตราถัวเฉลี่ย 5 ปีข้างหน้า)	4	3

### อัตราคิดลด

อัตราคิดลดที่ใช้เป็นอัตราโดยประมาณก่อนหักภาษีเงินได้ที่อ้างอิงอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมของต้นทุนของหนี้สิน อัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงที่มาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุมากกว่า 10 ปีขึ้นไป บวกกับปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจ แนวโน้มการเจริญเติบโต สภาพเศรษฐกิจและการลงทุน รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ

### อัตรากาไรสุทธิ

อัตรากาไรสุทธิพิจารณาจากค่าเฉลี่ยการเติบโตของอุตสาหกรรมและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่ดำเนินธุรกิจ อัตราเงินเฟ้อ และการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

### ประมาณการการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ประมาณการการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายมาจากการประมาณการผลประโยชน์ที่ได้รับในอนาคตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยการเติบโตของรายได้ที่คาดไว้ ซึ่งการเติบโตของรายได้ประมาณการมาจากประสบการณ์ในอดีต และสถานะการเติบโตของธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

จากการทดสอบการด้อยค่า การประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจึงไม่รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบการเงิน



## 15 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
เงินมัดจำ	3,750	3,556	172	162
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า	449	804	73	282
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิ	271	306	175	201
เงินประกันสิทธิการเช่า	70	116	-	-
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	1,065	1,033	581	573
อื่นๆ	58	55	15	12
<b>รวม</b>	<b>5,663</b>	<b>5,870</b>	<b>1,016</b>	<b>1,230</b>

## 16 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	งบการเงินรวม					
	2566		2565			
	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	รวม
	(ล้านบาท)					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	472	472	-	440	440
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	13,500	13,500	-	12,870	12,870
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,532	10,503	13,035	1,100	9,031	10,131
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	9,992	9,992	-	3,999	3,999
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	954	954	-	975	975
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	300	17,250	17,550	2,532	17,642	20,174
หุ้นกู้	-	21,258	21,258	-	31,156	31,156
<b>รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย</b>	<b>2,832</b>	<b>73,929</b>	<b>76,761</b>	<b>3,632</b>	<b>76,113</b>	<b>79,745</b>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2566		2565			
	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
	(ล้านบาท)					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	16,138	16,138	-	13,973	13,973
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	12,150	12,150	-	12,050	12,050
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	10,410	10,410	-	9,031	9,031
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	9,992	9,992	-	3,999	3,999
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,621	5,621	-	7,264	7,264
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	17,123	17,123	-	17,642	17,642
หุ้นกู้	-	21,258	21,258	-	31,156	31,156
<b>รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย</b>	<b>-</b>	<b>92,692</b>	<b>92,692</b>	<b>-</b>	<b>95,115</b>	<b>95,115</b>

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
ภายใน 1 ปี	36,999	27,440	48,690	39,053
1 - 5 ปี	32,570	46,475	36,810	50,232
เกิน 5 ปี	7,192	5,830	7,192	5,830
<b>รวม</b>	<b>76,761</b>	<b>79,745</b>	<b>92,692</b>	<b>95,115</b>

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
	(ล้านบาท)	
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	1,431	1,431
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14,193	14,202
<b>รวม</b>	<b>15,624</b>	<b>15,633</b>

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 มีมติอนุมัติการปรับเพิ่มวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ จากจำนวนไม่เกิน 40,000 ล้านบาท เป็นจำนวนไม่เกิน 80,000 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนแผนการลงทุนในการพัฒนา โครงการใหม่และการขยายธุรกิจในอนาคตของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 19,226 ล้านบาท (2565: 16,848 ล้านบาท)

### **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทเป็นตัวสัญญาใช้เงิน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

### **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ลงทุนสถาบัน**

กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ในเดือนกรกฎาคม 2566 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 600 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2567

ในเดือนสิงหาคม 2566 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 500 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

ในเดือนกันยายน 2566 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 350 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2567

ในเดือนตุลาคม 2566 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 250 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2567

ในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 150 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม 2567

ในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 3 เดือน มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2567

ในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 3 เดือน มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2567

ในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 400 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม 2567

#### *กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)*

ในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 4 เดือน มูลค่ารวม 150 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

ในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 4 เดือน มูลค่ารวม 300 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

ในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 4 เดือน มูลค่ารวม 100 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

#### *เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน*

##### *กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)*

ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ 6 เดือน รวม 14 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ 6 เดือน รวม 14 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 24 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ 3 เดือน รวม 21 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้





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

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

ในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 37,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง กำหนดชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 60 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเงินต้นรวม 1 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทยังมีได้เบิกใช้วงเงินกู้อย่างถาวร และในเดือนมกราคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินและอัตราดอกเบี้ย (Cross currency swap) สำหรับเงินกู้ยืมที่เบิกใช้ดังกล่าว

#### *กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)*

ในเดือนกันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 3,100 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งหมดภายใน 3 ปี นับจากวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าว โดยเปลี่ยนระยะเวลาชำระคืนเงินต้นเป็นภายในวันที่ 17 กรกฎาคม 2567 และเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 2,532 ล้านบาท

ในเดือนมกราคม 2566 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมจำนวน 290 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง กำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 2 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ โดยชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 290 ล้านบาท

ในเดือนพฤศจิกายน 2566 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 300 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดจำนวนในอีก 24 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

## หุ้นกู้

กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้ในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น ดังนี้

กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

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

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

ในเดือนพฤศจิกายน 2563 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี 3 เดือน มูลค่ารวม 3,000 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.75 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2567

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.16 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 29 มกราคม 2567

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

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

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 5,000 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.01 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 สิงหาคม 2567

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 4,000 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 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 โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.79 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 17 ธันวาคม 2568

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

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

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

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

**อัตราดอกเบี้ยแท้จริงและการวัดมูลค่าใหม่/ การวิเคราะห์การครบกำหนดชำระ**

	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละ)	เงินกู้ยืม - ส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว	งบการเงินรวม		
			เงินกู้ยืม - ส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ และระยะที่ครบกำหนดชำระ	หลังจาก 5 ปี	มูลค่ายุติธรรม
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	1.00 - 5.00	41,600	ภายหลังจาก 1 ปีแต่ ภายใน 5 ปี (ส่วนมาก)	รวมมูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
				75,335	75,225
<b>2565</b>					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	0.95 - 5.00	36,282	ภายหลังจาก 1 ปีแต่ ภายใน 5 ปี (ส่วนมาก)	รวมมูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
				78,330	77,992
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	1.00 - 5.00	37,198	ภายหลังจาก 1 ปีแต่ ภายใน 5 ปี (ส่วนมาก)	รวมมูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
				70,933	70,832
<b>2565</b>					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	0.95 - 5.00	31,830	ภายหลังจาก 1 ปีแต่ ภายใน 5 ปี (ส่วนมาก)	รวมมูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
				73,878	73,558

## 17 เจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
เจ้าหนี้อื่น	1,096	1,033	528	1,047
เงินประกันผลงานค้ำจ่าย	2,615	2,239	1,453	1,151
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานค้ำจ่าย	2,062	1,825	1,242	1,075
รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า	345	373	101	117
คอกเบี้ยค้ำจ่าย	298	231	293	229
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของ				
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	366	470	-	-
อื่น ๆ	278	169	61	72
<b>รวม</b>	<b>7,060</b>	<b>6,340</b>	<b>3,678</b>	<b>3,691</b>

## 18 ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	<b>1,000</b>	<b>920</b>	<b>739</b>	<b>670</b>

## โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

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

## มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม

โครงการผลประโยชน์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
			(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	920	853	670	612
<b>รับรู้ในกำไรขาดทุน</b>				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	91	89	65	64
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	23	21	17	15
<b>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตาม				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- ข้อสมมติทางการเงิน	(2)	1	-	-
- การปรับปรุงจากประสบการณ์	11	(4)	-	-
ผลประโยชน์จ่าย	(43)	(40)	(13)	(21)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>1,000</b>	<b>920</b>	<b>739</b>	<b>670</b>

## ข้อสมมติในการประมาณการตามหลัก

คณิตศาสตร์ประกันภัย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
			(ร้อยละ)	
โครงการของกลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)				
อัตราคิดลด	2.6	2.6	2.6	2.6
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	6.0 - 8.0	6.0 - 8.0	6.0 - 8.0	6.0 - 8.0

<b>ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย</b>	2566	2565
		(ร้อยละ)
<b>โครงการของกลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)</b>		
อัตราคิดลด	2.9	1.6
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	5.0	5.0
<b>โครงการของกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)</b>		
อัตราคิดลด	2.3	2.3
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	3.5	3.5
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	0 - 19.0	0 - 19.0

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรารมณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 14 ปี, 13 ปี และ 7 ปี (2565 : 14 ปี, 10 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)
<b>โครงการกลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</b>				
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(102)	74	(77)	56
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	73	(103)	55	(78)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	(ล้านบาท)			
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(101)	73	(76)	55
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	72	(102)	55	(77)
			เพิ่มขึ้น	ลดลง
			(ล้านบาท)	
<i>โครงการของกลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)</i>				
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)			(1)	1
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)			2	(2)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)			(3)	2
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)			2	(3)
<i>โครงการของกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)</i>				
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)			(2)	2
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)			2	(2)
อัตราค่าธรรมเนียมของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10)			(2)	1
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)			(2)	2
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)			2	(2)
อัตราค่าธรรมเนียมของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10)			(2)	1

## 19 ทุนเรือนหุ้น

### 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 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

### องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมประกอบด้วย

- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำรองการป้องกันความเสี่ยงประกอบด้วยผลสะสมของส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ซึ่งรอการรับรู้ในภายหลังในกำไรหรือขาดทุน

## 22 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ในปี 2566 กลุ่มบริษัทมี 3 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดด้านล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รวมธุรกิจประเภทเดียวกันไว้ในส่วนงานที่รายงานเดียวกัน ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงได้ปรับย้อนหลังข้อมูลงานดำเนินงานที่เคยรายงานในปี 2565 เพื่อการเปรียบเทียบดังนี้

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

สำหรับส่วนงานที่รายงานในปี 2565 มีดังนี้

ส่วนงานที่ 1	ธุรกิจให้เช่าอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ห้องชุดพักอาศัย และให้บริการด้าน สาธารณูปโภค สวนสนุกและสวนน้ำในศูนย์การค้า
ส่วนงานที่ 2	ธุรกิจให้บริการศูนย์อาหารในศูนย์การค้า
ส่วนงานที่ 3	ธุรกิจโรงแรม
ส่วนงานที่ 4	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานได้รวมอยู่ที่นี่ ผลการดำเนินงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่ เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรม เดียวกัน



	งบการเงินรวม						
	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนที่ 3		รวม
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>							
<b>ข้อมูลตามส่วนงานค้ำนิยามงาน</b>							
รายได้จากลูกค้าภายนอก	38,224	31,787	1,554	918	5,835	2,870	45,613
รายได้ระหว่างส่วนงาน	237	129	2	1	-	-	239
<b>รวมรายได้</b>	<b>38,461</b>	<b>31,916</b>	<b>1,556</b>	<b>919</b>	<b>5,835</b>	<b>2,870</b>	<b>45,852</b>
<b>จึงระยะเวลาในการรับรู้รายได้</b>							
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	921	657	1,556	919	5,835	2,870	8,312
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	37,540	31,259	-	-	-	-	37,540
<b>รวมรายได้</b>	<b>38,461</b>	<b>31,916</b>	<b>1,556</b>	<b>919</b>	<b>5,835</b>	<b>2,870</b>	<b>45,852</b>
กำไรตามส่วนงานก่อนหักภาษีเงินได้	19,854	14,909	528	406	1,975	927	22,357
ดอกเบี้ยรับ	1,537	1,547	1	-	8	5	1,546
ต้นทุนทางการเงิน	2,552	2,169	42	33	19	2	2,613
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8,071	8,367	448	161	27	22	8,546
ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	2,133	1,560	-	-	-	-	2,133
รายจ่ายภาษี	14,308	10,518	448	622	26	37	14,782
สินทรัพย์ขัดตามส่วนงาน	172,197	170,060	3,529	2,473	16,504	13,841	192,230
หนี้สินตามส่วนงาน	29,393	30,151	910	936	1,462	1,306	31,765

(ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนงานที่ 1	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
จึงห้วงเวลาในการรับรู้รายได้	(ล้านบาท)	
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	435	301
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	21,796	17,571
รวมรายได้	<u>22,231</u>	<u>17,872</u>

(ก) การกระทบยอดรายได้ กำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์และหนี้สิน และรายการอื่นที่มีสาระสำคัญของส่วนงานที่รายงาน

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
รายได้		
รวมรายได้จากส่วนงานที่รายงาน	45,852	35,705
รายได้อื่น	2,724	3,132
	<u>48,576</u>	<u>38,837</u>
ตัดรายการรายได้ระหว่างส่วนงาน	(239)	(130)
รายได้รวม	<u>48,337</u>	<u>38,707</u>
กำไร		
รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน	22,357	16,242
ตัดรายการระหว่างส่วนงาน	(47)	(35)
จำนวนที่ไม่ได้เป็นส่วน		
- รายได้อื่น	1,177	1,580
- ค่าใช้จ่ายอื่น	(6,927)	(5,986)
- ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	2,133	1,560
กำไรก่อนภาษีเงินได้	<u>18,693</u>	<u>13,361</u>

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
<b>สินทรัพย์</b>		
รวมสินทรัพย์ของส่วนงานที่รายงาน	192,230	186,374
จำนวนที่ไม่ได้เป็นส่วน		
- เงินลงทุน	47,809	46,435
- สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	3,516	3,413
- สินทรัพย์อื่น	36,318	36,470
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>279,873</b>	<b>272,692</b>
<b>หนี้สิน</b>		
รวมหนี้สินของส่วนงานที่รายงาน	31,765	32,393
จำนวนที่ไม่ได้เป็นส่วน		
- เงินกู้ยืม	76,761	79,745
- หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	3,593	3,685
- หนี้สินอื่น	67,172	67,249
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>179,291</b>	<b>183,072</b>

	2566	2565
	รวมส่วนงานที่รายงาน	
	(ล้านบาท)	
<b>รายการอื่นที่มีสาระสำคัญ</b>		
รายได้จากการลงทุน	1,547	1,552
ต้นทุนทางการเงิน	2,613	2,204
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8,546	8,550
รายจ่ายฝ่ายทุน	14,782	11,177

**(ข) ข้อมูลทางภูมิศาสตร์**

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจส่วนใหญ่ในประเทศไทย ไม่มีรายได้จากต่างประเทศและสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

**(ค) ลูกค้ารายใหญ่**

รายได้จากลูกค้ากลุ่มบริษัทสรรพสินค้าเซ็นทรัลจากส่วนงานที่ 1 ของกลุ่มบริษัทเป็นเงินประมาณ 3,389 ล้านบาท (2565: 3,262 ล้านบาท) จากรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

**(ง) ยอดคงเหลือของสัญญา**

	งบการเงินรวม	
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	(474)	(181)
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	421	115
เงินรับล่วงหน้า	(313)	(408)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<b>(366)</b>	<b>(474)</b>

**(จ) รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 4,245 ล้านบาท (2565: จำนวน 5,979 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ดังกล่าวเมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการ ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 24 เดือนข้างหน้า (2565: ในอีก 24 เดือนข้างหน้า)

**23 รายได้อื่น**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
รายได้ค่าบริการงาน	735	694	1,149	1,034
กำไรทางบัญชีจากสัญญาเช่าเงินทุน	14	27	2	2
เงินชดเชยจากการประกันภัย	19	16	7	8
รายได้ค่าสนับสนุน	130	131	113	113
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	347	-	325
รายได้ค่าตอบแทนอื่น	55	46	346	274
อื่น ๆ	223	319	206	167
<b>รวม</b>	<b>1,176</b>	<b>1,580</b>	<b>1,823</b>	<b>1,923</b>

## 24 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8,546	8,550	5,356	5,245
ค่าสาธารณูปโภค	6,834	5,700	4,066	3,379
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	5,007	4,360	3,301	2,922
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่า	255	212	83	81
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,827	1,930	-	-
ค่าใช้จ่ายการตลาด	1,319	1,144	763	706
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1,091	931	600	495
ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่น	609	473	349	280
อื่น ๆ	1,747	1,351	1,070	893
<b>รวม</b>	<b>29,235</b>	<b>24,651</b>	<b>15,588</b>	<b>14,001</b>

## 25 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
<b>ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน</b>				
สำหรับปีปัจจุบัน	3,329	2,361	1,286	790
ปรับปรุงภาษีเงินได้ของงวดก่อน	12	7	5	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	120	119	235	218
<b>รวม</b>	<b>3,461</b>	<b>2,487</b>	<b>1,526</b>	<b>1,008</b>

	งบการเงินรวม					
	2566			2565		
	ก่อน ภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
<b>ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>						
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	338	(73)	265	(176)	44	(132)
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการ ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	9	(2)	7	(3)	1	(2)
<b>รวม</b>	<b>347</b>	<b>(75)</b>	<b>272</b>	<b>(179)</b>	<b>45</b>	<b>(134)</b>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2566			2565		
	ก่อน ภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
<b>ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>						
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	408	(87)	321	(186)	46	(140)
<b>รวม</b>	<b>408</b>	<b>(87)</b>	<b>321</b>	<b>(186)</b>	<b>46</b>	<b>(140)</b>

การกระขทยอดเพื่อหาอัตราภำยที่แท้จริง	งบการเงินรวม			
	2566		2565	
	อัตราภำย (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภำย (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรร่อนภำยเงินได้รวม		18,693		13,361
ภำยเงินได้ตามอัตราภำยเงินได้	20	3,739	20	2,672
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภำย		(354)		(193)
ค่ำใช้จ่ายที่ถือเป็นค่ำใช้จ่ายทางภำยได้เพิ่ม		(166)		(63)
ค่ำใช้จ่ายต้องห้ามทางภำย		230		64
รายการปรับปรุงค่ำใช้จ่ายภำยเงินได้ปีก่อน		12		7
<b>รวม</b>	<b>19</b>	<b>3,461</b>	<b>19</b>	<b>2,487</b>

การกระขทยอดเพื่อหาอัตราภำยที่แท้จริง	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566		2565	
	อัตราภำย (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภำย (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรร่อนภำยเงินได้รวม		9,114		6,315
ภำยเงินได้ตามอัตราภำยเงินได้	20	1,823	20	1,263
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภำย		(272)		(221)
ค่ำใช้จ่ายที่สิทธิหักทางภำยได้เพิ่ม		(30)		(36)
ค่ำใช้จ่ายต้องห้ามทางภำย		-		2
รายการปรับปรุงค่ำใช้จ่ายภำยเงินได้ปีก่อน		5		-
<b>รวม</b>	<b>17</b>	<b>1,526</b>	<b>16</b>	<b>1,008</b>

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
รวม	3,611	3,497	95	84
การหักกลบรายการของภาษี	(95)	(84)	(3,688)	(3,769)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชีสุทธิ	<u>3,516</u>	<u>3,413</u>	<u>(3,593)</u>	<u>(3,685)</u>

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
รวม	2,407	2,169	(114)	(198)
การหักกลบรายการของภาษี	(114)	(198)	114	198
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	<u>2,293</u>	<u>1,971</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



	ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินรวม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน กำไรหรือ ขาดทุน (ล้านบาท)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
<b>2566</b>				
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)	11	(9)	-	2
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	3	-	-	3
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ค่าเผื่อการด้อยค่า)	20	-	-	20
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารศูนย์การค้าภายใต้สัญญาเช่าฝากสินทรัพย์)	340	(12)	-	328
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ความแตกต่างของค่าเสื่อมราคา)	1,298	(55)	-	1,243
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	184	14	2	200
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	908	104	-	1,012
ขาดทุนสะสม	294	(7)	-	287
อื่น ๆ	439	77	-	516
<b>รวม</b>	<b>3,497</b>	<b>112</b>	<b>2</b>	<b>3,611</b>

	งบการเงินรวม		
	วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน	วันที่
	1 มกราคม	กำไรหรือ ขาดทุน	31 ธันวาคม
		(ล้านบาท)	
<b>กำไรเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(826)	130	(696)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย (กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม)	(304)	21	(283)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม)	(1,543)	25	(1,518)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (การลดลงของมูลค่าสุทธิรวม)	(120)	-	(47)
ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(8)	3	(5)
ลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน	(753)	(204)	(957)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรขาดทุน (การลดลงของมูลค่าสุทธิรวม)	(215)	33	(182)
<b>รวม</b>	<b>(3,769)</b>	<b>8</b>	<b>(3,688)</b>

	ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน	ได้มาจาก	กำไรขาดทุน	
		กำไรหรือ ขาดทุน	การรวมธุรกิจ	เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	
<b>กำไรเงินได้จากการตัดบัญชี</b>					
2565					
<b>สินทรัพย์กำไรเงินได้จากการตัดบัญชี</b>					
ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)	14	(3)	-	-	11
อสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาเพื่อขาย	3	-	-	-	3
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ค่าเผื่อการตัดย่ำค่า)	20	-	-	-	20
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารศูนย์การค้าภายใต้สัญญาขายฝากสินทรัพย์)	347	(7)	-	-	340
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ความแตกต่างของค่าเสื่อมราคา)	1,295	3	-	-	1,298
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	171	14	(1)	-	184
เงินมีค่ารับจากลูกค้า	880	28	-	-	908
ขาดทุนสะสม	293	1	-	-	294
อื่น ๆ	327	112	-	-	439
<b>รวม</b>	<b>3,350</b>	<b>148</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>3,497</b>

	งบการเงินรวม			
	วันที่ 1 มกราคม	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	วันที่ 31 ธันวาคม
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
2565				
<b>ที่มีสินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(982)	156	-	(826)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย (กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม)	(306)	2	-	(304)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อถาวรลงทุน (กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม)	(1,568)	25	-	(1,543)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (การลดลงของมูลค่าสุทธิรวม)	(76)	-	(44)	(120)
ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(6)	(2)	-	(8)
ลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน	(511)	(242)	-	(753)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรขาดทุน (การลดลงของมูลค่าสุทธิรวม)	(166)	32	-	(215)
<b>รวม</b>	<b>(3,615)</b>	<b>(29)</b>	<b>(44)</b>	<b>(3,769)</b>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	วันที่ 1 มกราคม	บันทึกเป็นรายจ่ายได้ใน กำไรหรือ ขาดทุน	วันที่ 31 ธันวาคม
<b>กำไรเงินได้รอการตัดบัญชี</b>		กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ส่วนบาท)	
2566			
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>	5	(3)	2
ลูกหนี้การค้า (ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)	1,271	5	1,276
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ความแตกต่างของค่าเสื่อมราคา)	134	14	148
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	527	71	598
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(18)	-	69
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (การลดลงของมูลค่ายุติธรรม)	250	64	314
อื่น ๆ	2,169	151	2,407
<b>รวม</b>		<b>87</b>	
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(190)	81	(109)
ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(8)	3	(5)
<b>รวม</b>	<b>(198)</b>	<b>84</b>	<b>(114)</b>
<b>สุทธิ</b>	<b>1,971</b>	<b>235</b>	<b>2,293</b>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 1 มกราคม	บันทึกเป็นรายจ่ายได้ใน กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)
<b>กำไรเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			ณ วันที่ 31 ธันวาคม
2565			
<b>สินทรัพย์กำไรเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)	7	(2)	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ความแตกต่างของค่าเสื่อมราคา)	1,245	26	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	123	11	-
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	510	17	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (การลดลงของมูลค่ายุติธรรม)	28	-	(46)
อื่น ๆ	162	88	-
<b>รวม</b>	<b>2,075</b>	<b>140</b>	<b>(46)</b>
<b>หนี้สินกำไรเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(271)	81	-
ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(5)	(3)	-
<b>รวม</b>	<b>(276)</b>	<b>78</b>	<b>-</b>
<b>สุทธิ</b>	<b>1,799</b>	<b>218</b>	<b>(46)</b>
			<b>1,971</b>

## สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ยอดขาดทุนยกไป	808	688

ขาดทุนทางภาษีเป็นผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมีได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นได้ค่อนข้างแน่ ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

## การจัดเก็บภาษีเงินได้ขั้นต่ำส่วนเพิ่ม

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่องการปฏิรูปภาษีระหว่างประเทศ - กฎการคำนวณภาษีเงินได้หลักที่สอง โดยกำหนดให้ยกเว้นการรับรู้รายการภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับการจัดเก็บภาษีเงินได้ขั้นต่ำส่วนเพิ่มเป็นการชั่วคราวซึ่งมีผลบังคับใช้ทันที และจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เมื่อเกิดขึ้น นอกจากนี้ การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 ได้กำหนดให้กลุ่มบริษัทเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลกระทบจากกฎการคำนวณภาษีเงินได้หลักที่สองในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 การยกเว้นการรับรู้รายการดังกล่าวให้ถือปฏิบัติโดยการปรับงบการเงินย้อนหลัง กลุ่มบริษัทคาดว่าจะถูกจัดเก็บภาษีเงินได้ขั้นต่ำส่วนเพิ่มจากการดำเนินธุรกิจในประเทศ ซึ่งมีอัตราภาษีที่แท้จริงต่ำกว่าร้อยละ 15 อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 กฎหมายการจัดเก็บภาษีเงินได้ขั้นต่ำส่วนเพิ่มในประเทศที่กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจอยู่ ยังไม่มีผลบังคับใช้หรือไม่มีกฎหมายที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ทำให้ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 26 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท/ล้านหุ้น)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	15,062	10,760	7,588	5,306
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	4,488	4,488	4,488	4,488
จำนวนหุ้นทุนซื้อคืน	(9)	(17)	(9)	(17)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	3.36	2.40	1.69	1.18

## 27 เงินปันผล

ผู้ถือหุ้นของบริษัทได้อนุมัติเงินปันผลดังต่อไปนี้

	วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ	กำหนดจ่าย	อัตราต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ปี 2566				
เงินปันผลประจำปี	27 เมษายน 2566	พฤษภาคม 2566	1.15	5,141
ปี 2565				
เงินปันผลประจำปี	22 เมษายน 2565	พฤษภาคม 2565	0.60	2,683

## 28 เครื่องมือทางการเงิน

## (ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล



	งบการเงินรวม					
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรม		
	เครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	2566	2565	2566	2565	2566	2565
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	3	3	-	-
เงินลงทุนในตราสารทุน	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในตราสารหนี้	-	1,888	-	-	1,888	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในตราสารทุน	-	-	2,009	1,308	59	642
เงินลงทุนในตราสารหนี้	-	2,783	903	-	143	2,640
สินทรัพย์อื่น ๆ	2	41	-	-	2	-
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
หนี้สินอนุพันธ์	-	-	47	-	-	-

(ล้านบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรม			
	เครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	
2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>							
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	3	3	3	-	-
เงินลงทุนในตราสารทุน	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในตราสารหนี้	-	-	871	-	-	-	871
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1,308	1,710	1	1
เงินลงทุนในตราสารทุน	2	41	-	-	2	41	-
สินทรัพย์อนุพันธ์							

(ล้านบาท)

## เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาเสนอซื้อล่าสุดของหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ ณ วันที่รายงาน มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงานที่ถูกรับปรุง
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	Swap model มูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยใช้เส้นอัตราผลตอบแทนที่สังเกตได้

## (ข) รายการเคลื่อนไหวของตราสารหนี้และตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด

ตราสารหนี้และตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด	ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		ซื้อ/ โอน ชื่อ/ โอน	ขาย (ล้านบาท)	ปรับปรุงมูลค่า ยุติธรรม	
<b>2566</b>					
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน</b>					
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	3	-	-	-	3
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,871	8,878	(9,863)	2	1,888
<b>รวม</b>	<b>2,874</b>	<b>8,878</b>	<b>(9,863)</b>	<b>2</b>	<b>1,891</b>
<b>สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน</b>					
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,768	-	-	(401)	1,367
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	903	1,896	-	(16)	2,783
<b>รวม</b>	<b>2,671</b>	<b>1,896</b>	<b>-</b>	<b>(417)</b>	<b>4,150</b>

ตราสารหนี้และตราสารทุนที่อยู่ในความ ต้องการของตลาด	ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		ซื้อ/ โอน	ขาย (ล้านบาท)	ปรับปรุงมูลค่า ยุติธรรม	
<b>2565</b>					
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน</b>					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	2	-	-	1	3
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,925	9,984	(10,038)	-	2,871
<b>รวม</b>	<b>2,927</b>	<b>9,984</b>	<b>(10,038)</b>	<b>1</b>	<b>2,874</b>
<b>สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน</b>					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,589	-	-	179	1,768
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	225	669	-	9	903
<b>รวม</b>	<b>1,814</b>	<b>669</b>	<b>-</b>	<b>188</b>	<b>2,671</b>
<b>งบการเงินเฉพาะกิจการ</b>					
ตราสารหนี้และตราสารทุนที่อยู่ในความ ต้องการของตลาด	ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		ซื้อ	ขาย (ล้านบาท)	ปรับปรุงมูลค่า ยุติธรรม	
<b>2566</b>					
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน</b>					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	3	-	-	-	3
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	871	4,842	(5,712)	(1)	-
<b>รวม</b>	<b>874</b>	<b>4,842</b>	<b>(5,712)</b>	<b>(1)</b>	<b>3</b>
<b>สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน</b>					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,711	-	-	(401)	1,310

ตราสารหนี้และตราสารทุนที่อยู่ในความ ต้องการของตลาด	ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		ซื้อ	ขาย (ล้านบาท)	ปรับปรุงมูลค่า ยุติธรรม	
<b>2565</b>					
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน</b>					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	2	-	-	1	3
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	782	6,040	(5,952)	1	871
<b>รวม</b>	<b>784</b>	<b>6,040</b>	<b>(5,952)</b>	<b>2</b>	<b>874</b>
<b>สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน</b>					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,536	-	-	175	1,711

## (ค) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

## กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทคณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิภาพโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเสี่ยงของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

### (ก.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

#### (ก.1.1) ลูกหนี้การค้า

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตามผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละราย ก่อนที่กลุ่มบริษัทจะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กลุ่มบริษัทจะทบทวนวงเงินยอดขายที่กำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายปี ยอดขายที่เกินกว่าวงเงินดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 3 เดือนและมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการค้ำประกันทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งโดยทั่วไปเป็นจำนวน 1 - 6 เท่าของค่าเช่ารายเดือน
- บอกละเมิดสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 90 วัน

กลุ่มบริษัทจำกัดฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้านี้การค้ำด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 3 เดือน

#### (ค.1.2) เงินลงทุนในตราสารหนี้

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

#### (ค.1.3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

#### (ค.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

	งบการเงินรวม					
	กระแสเงินสดตามสัญญา					
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี	รวม	รวม	รวม
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)					
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>						
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่เงินทุน</b>						
เจ้าหนี้การค้า	1,485	1,274	1,485	-	1,485	1,274
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	2,511	1,668	2,511	-	2,511	1,668
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,426	1,415	472	954	1,426	1,415
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	44,085	43,174	26,535	17,550	44,085	43,174
หนี้สินตามสัญญาเช่า	46,914	49,207	2,669	69,490	72,159	99,711
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	9,397	8,677	4,740	4,657	9,397	8,677
หุ้นกู้	31,250	35,155	9,992	21,258	31,250	35,155
	<b>137,068</b>	<b>140,570</b>	<b>48,404</b>	<b>113,909</b>	<b>162,313</b>	<b>191,074</b>
			<b>37,328</b>	<b>153,746</b>		



**งบการเงินเฉพาะกิจการ**

	มูลค่าตามบัญชี		ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า		กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566
							(ล้านบาท)
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้น</b>							
เจ้าหนี้การค้า	537	402	537	402	-	-	537
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,513	958	1,513	958	-	-	1,513
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21,758	21,237	16,138	13,973	5,621	7,264	21,237
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	39,683	38,723	22,560	21,081	17,123	17,642	39,683
หนี้สินตามสัญญาเช่า	32,789	34,098	2,335	2,158	41,738	44,144	44,073
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	5,542	5,033	2,623	2,380	2,919	2,653	5,542
หุ้นกู้	31,250	35,155	9,992	3,999	21,258	31,156	31,250
	<b>133,072</b>	<b>135,606</b>	<b>55,698</b>	<b>44,951</b>	<b>88,659</b>	<b>102,859</b>	<b>144,356</b>
							<b>147,810</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

*(ก.3) ความเสี่ยงด้านตลาด*

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงที่มูลค่ายุติธรรมหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องมือทางการเงินจะมีความผันผวนอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาด ความเสี่ยงด้านตลาดมีดังนี้

<i>ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ</i>	<i>งบการเงินรวม</i>	
<i>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</i>	2566	2565
	<i>(ล้านบาท)</i>	
<i>เงินริงกิตมาเลเซีย</i>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	139	188
ลูกหนี้การค้า	58	66
ลูกหนี้อื่น	31	21
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	31	31
เจ้าหนี้การค้า	(22)	(12)
เจ้าหนี้อื่น	(1,063)	(986)
	<b>(826)</b>	<b>(692)</b>
<i>เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา</i>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1	1
<b>ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ</b>	<b>(825)</b>	<b>(691)</b>

*การวิเคราะห์ความอ่อนไหว*

การแจ้งค่า (การอ่อนค่า) ที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลของเงินบาทที่มีต่อสกุลเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงานส่งผลกระทบต่อการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในสกุลเงินตราต่างประเทศ โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่น โดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราคงที่

ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม					
	อัตราการเปลี่ยนแปลง		กำไรหรือขาดทุน		การอ่อนค่า	
<b>31 ธันวาคม</b>	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)			
เงินริงกิตมาเลเซีย	5	2	(41)	(16)	41	16

### (ก.3.2) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทเนื่องจากตราสารหนี้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 4 และ 16) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย กลุ่มบริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการทำให้มั่นใจว่าเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยใช้อนุพันธ์และสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเป็นหลัก เพื่อจัดการความผันผวนในอัตราดอกเบี้ยสำหรับตราสารหนี้และเงินกู้ยืมบางรายการ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
<b>เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร</b>				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	38,744	35,639	34,342	31,187
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	2,857	643	2,857	643
<b>ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ</b>	<b>41,601</b>	<b>36,282</b>	<b>37,199</b>	<b>31,830</b>

### สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวบางสัญญาเพื่อแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยลอยตัวกับอัตราดอกเบี้ยคงที่และแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยคงที่กับอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยอาศัยสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยครอบคลุมอายุสัญญาเงินกู้ยืมเงินระยะยาวทั้งหมด

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวในกระแสเงินสดของเครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 0.25 ซึ่งเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่น โดยเฉพาะอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศมีค่าคงที่

ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25	ลดลงร้อยละ 0.25	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25	ลดลงร้อยละ 0.25	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25	ลดลงร้อยละ 0.25	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25	ลดลงร้อยละ 0.25
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)							
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ย								
ผันแปร	60	60	(60)	(60)	57	51	(57)	(51)
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	4	2	(4)	(2)	4	2	(4)	(2)

(ง) การป้องกันความเสี่ยง

(ง.1) การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

จำนวนเงิน ณ วันที่รายงานซึ่งเกี่ยวข้องกับรายการที่กำหนดให้เป็นรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยง

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยง	
	ในกระแสเงินสด	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย		
เครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	14	42

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทถือเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2566			2565		
	การครบกำหนด			การครบกำหนด		
	1-6 เดือน	6-12 เดือน	มากกว่า 1 ปี	1-6 เดือน	6-12 เดือน	มากกว่า 1 ปี
	(ล้านบาท)					
<b>ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย</b>						
<b>สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย</b>						
ความเสี่ยงสุทธิ (ล้านบาท)	14	-	-	-	5	37
อัตราดอกเบี้ยคงที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	1.86	-	-	-	1.83	1.86

จำนวนเงินซึ่งเกี่ยวข้องกับรายการที่กำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง

	งบการเงินรวม / งบการเงิน เฉพาะกิจการ	
	2566	2565
	(ล้านบาท)	
<b>ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย</b>		
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>		
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย - จำนวนเงินตามสัญญา	5,357	6,964
มูลค่าตามบัญชีที่รวมอยู่ในเงินกู้ยืม	5,357	6,964
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>		
<b>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>		
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง	(28)	42
<b>รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน</b>		
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง	(16)	(12)

ตารางด้านล่างแสดงการกระทบยอดส่วนประกอบของผู้ถือหุ้นตามประเภทความเสี่ยงและวิเคราะห์รายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันสุดทึบจากภาษีจากการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด	สำรองการป้องกัน	สำรองการป้องกัน
	ความเสี่ยง	ความเสี่ยง
	(ล้านบาท)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	42	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย	(35)	53
การเปลี่ยนแปลงของภาษีในสำรองระหว่างปี	7	(11)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>14</u>	<u>42</u>

## 29 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้ และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอโดยกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

## 30 การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2566 ได้มีมติอนุมัติดังนี้

1. การต่อสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ให้กับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) ต่อไปอีก 15 ปี ในมูลค่าไม่เกิน 12,161 ล้านบาท และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 7 ปี 5 เดือน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ซึ่งจะสิ้นสุดในเดือนพฤษภาคม 2570

2. การแก้ไขปรับเปลี่ยนการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยยังคงมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี และให้แบ่งชำระค่าเช่าเป็นงวด ๆ โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับ 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2578) จำนวนไม่เกิน 12,853 ล้านบาท และค่าเช่าตั้งแต่ปีที่ 11 ถึงวันครบกำหนดระยะเวลาเช่าจะเป็นราคาที่เป็น CPNREIT และผู้ให้เช่าจะตกลงกันต่อไปในอนาคต
3. การลงทุนในหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของ CPNREIT สูงสุดไม่เกินร้อยละ 60 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย หรือไม่เกิน 660 ล้านหน่วย ซึ่งจะทำให้บริษัทมีสัดส่วน การถือหน่วยทรัสต์ใน CPNREIT ภายหลังการเพิ่มทุนไม่เกินร้อยละ 40 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

### 31 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
<b>ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน</b>				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค	4,286	6,363	1,289	1,783
<b>ภาระผูกพันอื่น ๆ</b>				
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	1,553	1,613	721	887
สัญญาบริการ	112	87	-	-
สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2,945	3,954	-	-
<b>รวม</b>	<b>4,610</b>	<b>5,654</b>	<b>721</b>	<b>887</b>

(ก) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงนามในสัญญาว่าจ้างบริหารงานโรงแรมกับบุคคลอื่น โดยบริษัทตกลงจ่ายค่าจ้างบริหารงานรายปีในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมต่อปี และจ่ายค่าผลตอบแทนเพิ่มเติมตามผลประกอบการของโรงแรมโดยคำนวณจากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานดังนี้

- อัตราร้อยละ 7 ตั้งแต่ปีที่เปิดดำเนินงานจนถึงสิ้นสุดปีที่ 2 ของการดำเนินงาน
- อัตราร้อยละ 7.5 ตั้งแต่ปีที่ 3 ถึงปีที่ 4 ของการดำเนินงาน
- อัตราร้อยละ 8 ตั้งแต่ปีที่ 5 ของการดำเนินงานเป็นต้นไป

- (ข) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าสัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2584 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด
- (ค) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนพฤษภาคม 2570 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด
- (ง) เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2550 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นในประเทศอีกแห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่ารวม 2 ฉบับ ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ฉบับแรกเป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553 ปลอดค่าเช่ารายเดือน ฉบับที่ 2 เป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2553 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2583 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับที่ 2 กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินรายเดือนตามอัตราที่ระบุในสัญญา โดยปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 และมีสิทธิต่ออายุการเช่าที่ดินได้อีก 10 ปี (จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2593)
- (จ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าและสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์กับบุคคลอื่นรวม 3 ฉบับ สัญญาเช่า 2 ฉบับเป็นสัญญาเช่าที่ดิน มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2568 และเดือนมิถุนายน 2573 ตามลำดับ และสัญญาเช่าอีก 1 ฉบับเป็นสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ มีระยะเวลา 26 ปี สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม 2564 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและเงินค้ำประกันสิทธิการเช่า นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนและจะปรับค่าเช่าทุก 5 ปี โดยกลุ่มบริษัทได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าจำนวน 20 ล้านบาทในปี 2540 และจะได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าที่เหลืออีกเป็นจำนวนเงิน 298.6 ล้านบาท นับแต่ปีการเช่าที่ 21 จนถึงปีการเช่าที่ 30 สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุการเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะมอบกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิบริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า



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

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

(ช) ในเดือนมิถุนายน 2545 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าและร้านค้าปลีก สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 15 ปี 6 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2560 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการเช่า และจ่ายค่าเช่ารายปีโดยจะปรับค่าเช่าทุก 5 ปี

ต่อมาในเดือนกันยายน 2558 กลุ่มบริษัทได้ขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินและได้ทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่กับบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2580 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าตอบแทนพิเศษให้แก่ผู้เช่า และจ่ายค่าเช่ารายปีโดยจะปรับค่าเช่าทุก 5 ปี

ต่อมาในเดือนเมษายน 2562 กลุ่มบริษัทได้ขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินและได้ทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่กับบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่า 12 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2592 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าตอบแทนพิเศษให้แก่ผู้เช่า และจ่ายค่าเช่ารายปีตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า

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

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

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

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

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

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

ต่อมาในปี 2552 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าที่ดินบางส่วน โดยมีระยะเวลาและเงื่อนไขตามสัญญาเดิม เนื่องจากที่ดินดังกล่าวอาจถูกเวนคืนที่ดินจากทางราชการเพื่อใช้ในกิจการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

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

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

- (ญ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นรวม 2 ฉบับ เพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า ฉบับแรกเป็นสัญญาที่ดินมีระยะเวลา 2 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 มิถุนายน 2555 สิ้นสุดวันที่ 20 มิถุนายน 2557 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี ฉบับที่ 2 เป็นสัญญาเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 20 มิถุนายน 2587 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนตามสัญญา โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน นับแต่วันที่รับแจ้งจากผู้ให้เช่า
- (ฉ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นและบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2586 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าปีล่าสุด สัญญาเช่าสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 10 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 2 ปี ในอัตราและผลตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่
- (ค) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่า ฉบับที่ 1 กับกิจการอื่นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าเดิมฉบับลงวันที่ 19 สิงหาคม 2554 ในข้อ (ข) โดยการแก้ไขระยะเวลาเช่าสำหรับช่วงต่ออายุจากเดิม 30 ปี เป็น 38 ปีหลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยมีเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญาเช่าเดิม ยกเว้น ค่าเช่าซึ่งแบ่งเป็น 2 ระยะ คือ 8 ปี และ 30 ปี ตามลำดับ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

- ระยะ 8 ปีแรก หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ที่จะขอต่ออายุสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าและบริษัทต้องลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2572 โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายปีตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า
  - ระยะ 30 ปี หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า 8 ปีแรก ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทจะต้องแจ้งต่ออายุสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2578 เพื่อกำหนดค่าเช่าใหม่ รวมทั้งลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2580
- (ง) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2588 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าปีล่าสุด
- (จ) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าหลายฉบับ สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี โดยสัญญาสามารถต่ออายุไปได้อีก 10 ปี และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2599 บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าปีล่าสุด
- (ฉ) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาบริการงานระบบสาธารณูปโภค และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้ากับกิจการอื่นในประเทศแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดในวันที่ 30 เมษายน 2578 ตามเงื่อนไขของสัญญา และต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการรายปีตลอดระยะเวลาเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า
- (ช) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2589 บริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 10 ปี ในปี 2559 บริษัทได้ลงนามต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 10 ปี สิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2599
- (ค) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นหลังจากระยะเวลาการก่อสร้าง (เดือนกรกฎาคม 2560 ถึงเดือนกรกฎาคม 2567) และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2597 และสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 29 ปี 6 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2626
- ในเดือนพฤศจิกายน 2566 กลุ่มบริษัทได้แก้ไขสัญญาเช่าดังกล่าว โดยขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไปจนถึงเดือนกรกฎาคม 2569 และระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2628

- (ค) ในปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอก เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าให้เช่า จำนวน 2 ฉบับ ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา โดยฉบับที่ 1 เป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 12 ปี ตั้งแต่วันที่ 12 มีนาคม 2563 ถึงวันที่ 11 มีนาคม 2575 และฉบับที่ 2 เป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 8 ปี ตั้งแต่วันที่ 12 มีนาคม 2575 ถึงวันที่ 11 มีนาคม 2583
- (ก) ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทได้ทำสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่กับกิจการอื่น สัญญานี้มี ระยะเวลา 30 ปี นับถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลาออกแบบและก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ ภายในระยะเวลา 4 ปี นับจากวันที่ได้รับส่งมอบที่ดินในโครงการ กิจการอื่นต้องส่งมอบที่ดินให้บริษัทภายใน เดือนมกราคม 2565 บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนในวันที่สัญญามีผลบังคับใช้และวันที่ได้รับมอบพื้นที่และจ่าย เป็นรายปีตลอดอายุสัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาดังกล่าวสามารถต่ออายุภายใน 6 เดือนแรกของ ปีการใช้ประโยชน์ที่ 26 และบริษัทต้องเจรจาให้แล้วเสร็จไม่น้อยกว่า 2 ปี 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลา ใช้ประโยชน์
- (ท) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญานี้มีระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นในเดือนมกราคม 2564 และสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2593 และสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 30 ปี ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัท ต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าและค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาเช่าให้แก่ผู้เช่า ต่อมากลุ่มบริษัทได้ลงนามใน บันทึกรื้อถอนลงแบบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินเพิ่มเติมตามเงื่อนไขของสัญญา
- (ช) ในเดือนกันยายน 2565 บริษัทได้รับมอบที่ดินตามสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่จาก กิจการอื่นแห่งหนึ่ง โดยสัญญานี้มีระยะเวลา 30 ปี นับจากวันครบกำหนดระยะเวลาออกแบบ และก่อสร้าง โครงการให้เสร็จสมบูรณ์ภายใน 4 ปี นับจากวันที่ได้รับมอบที่ดินโครงการ บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนการทำ สัญญาในวันที่สัญญามีผลบังคับใช้และวันที่ได้รับมอบที่ดิน และค่าตอบแทนเป็นรายปีตลอดอายุสัญญาตาม อัตราที่ระบุในสัญญา สัญญาดังกล่าวสามารถต่ออายุภายใน 6 เดือนแรกของปีการใช้ประโยชน์ที่ 26 และ บริษัทต้องเจรจาให้แล้วเสร็จไม่น้อยกว่า 2 ปี 6 เดือนก่อนครบกำหนดสัญญา
- (น) ในเดือนกรกฎาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น เพื่อต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการ เจอเนวิว ทองหล่อ เป็นระยะเวลา 31 ปี ตั้งแต่เดือนกันยายน 2566 โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและ ค่าเช่ารายปีตลอดอายุสัญญาเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา และสามารถต่ออายุไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ตกลง ร่วมกัน โดยกลุ่มบริษัทจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่าภายในเวลา 12 เดือนก่อนครบกำหนด ระยะเวลาการเช่า

## 32 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 32.1 ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้ากับ บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด เพื่อต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน โครงการเซ็นทรัล งามอินทรา เป็นระยะเวลา 20 ปี 10 เดือน สิ้นสุดในวันที่ 31 ตุลาคม 2587 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนการเช่าที่ดินเป็นรายปีตลอดอายุ สัญญาเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา และสามารถต่ออายุไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่าภายในเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
- 32.2 ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เป็นระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2570 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2590 โดยบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปีตลอดอายุสัญญาเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา และสามารถต่ออายุไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่าภายใน เวลาไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
- 32.3 ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอก เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า ให้เช่าจำนวน 2 ชั้น โดยสัญญา มีระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือวันที่เปิดดำเนินการแล้วแต่วันใดจะถึงก่อน กลุ่มบริษัทจะต้องวางหลักประกันสำหรับสัญญาเช่าที่ดิน จ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าใน วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า และจ่ายค่าเช่ารายปีตลอดอายุสัญญาเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
- 32.4 ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 3,000 ล้านบาท โดยหุ้นกูดังกล่าวไม่มีการชำระ ดอกเบี้ยตลอดอายุหุ้นกู้และครบกำหนดไถ่ถอน ในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2570
- 32.5 ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการมีมติเสนอให้ที่ประชุมสามัญ ประจำปีของผู้ถือหุ้นอนุมัติการจัดสรรเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.8 บาท รวมเป็นเงิน 8,078 ล้านบาท
- 32.6 ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการโอนกิจการ ทั้งหมดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียดดี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ไปยังบริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทย่อย

### 33 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 การจัดประเภทรายการที่มีสาระสำคัญมีดังนี้

	2565					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัด ประเภทใหม่	จัดประเภท ใหม่	หลังจัด ประเภทใหม่	ก่อนจัด ประเภทใหม่	จัดประเภท ใหม่	หลังจัด ประเภทใหม่
	(ล้านบาท)					
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>						
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>						
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	31,131	655	31,786	17,571	300	17,871
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	655	(655)	-	300	(300)	-
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	15,447	379	15,826	9,598	152	9,750
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	379	(379)	-	152	(152)	-
		-			-	
		-			-	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้ เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า





# CENTRALPATTANA

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชั้น 32 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเสส

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์ +66 (0) 2667 5555 | [www.centralpattana.co.th](http://www.centralpattana.co.th)

