

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของ ข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนด โดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้า ได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐาน การสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติตามของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท โดยการ

- ประเมินและทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป (Journal voucher) รวมทั้งรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้า ภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินดังกล่าวไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการ กำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียง ผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบ การควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ ความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่ง ข้าพเจ้าเชื่อว่ามิมีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการ ตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ใน รายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสีย สาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

พูนนารถ เผ่าเจริญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5238

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2562

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2561	2560	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	848,624,912	716,715,372	517,307,707	97,912,025
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	93,037,936	213,687,499	1,473,542,524	1,198,770,831
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	2,237,975,000	1,992,015,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	-	480,947,309	-	480,947,309
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	9	11,121,330,133	11,927,939,990	1,782,322,227	2,551,757,326
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		629,299,752	391,173,582	117,692,574	114,317,492
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	28.5	198,861,349	172,049,893	37,076,903	37,076,903
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		183,129,311	159,502,254	35,223,775	27,132,750
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		13,074,283,393	14,062,015,899	6,201,140,710	6,499,929,636
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	28.3	17,165,133	17,170,000	1,828,582	5,670,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	4,534,126,486	4,623,626,486
เงินลงทุนในการร่วมค้า	11	336,892,822	61,730,937	62,990,837	74,990,837
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	355,775,554	104,201,608	387,600,000	244,800,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	2,615,866,473	2,439,046,783	788,688,000	745,434,125
ที่ดินรอการพัฒนา		-	335,332,267	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	2,507,006,528	2,328,203,263	33,761,038	44,562,523
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	40,680,202	24,240,493	5,796,201	7,582,067
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	28.5	75,000,000	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	138,480,469	107,384,589	23,233,825	50,166,015
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		12,989,546	13,198,196	9,437,127	10,498,702
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,099,856,727	5,430,508,136	5,847,462,096	5,807,330,755
รวมสินทรัพย์		19,174,140,120	19,492,524,035	12,048,602,806	12,307,260,391

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2561	2560	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	15	19,424,800	13,864,125	-	9,853,879
ตั๋วแลกเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	-	1,012,179,329	-	1,012,178,523
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17	1,334,302,243	1,404,153,023	756,805,642	449,875,978
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	548,766,321	2,915,683,608	-	496,050,337
หุ้นกู้ระยะสั้น	19	810,000,000	510,000,000	810,000,000	510,000,000
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	3,889,138,955	300,000,000	3,799,617,446	300,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	84,000,000	-	146,200,000
เงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	50,000,000	-	50,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	5,648,959	1,609,275	-	194,728
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		20,568,929	-	3,439,309	-
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		342,824,309	401,178,602	121,479,589	194,318,241
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		1,810,661,545	1,215,764,355	231,167,438	178,970,979
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	196,746,262	174,494,580	145,533,403	119,787,429
รวมหนี้สินหมุนเวียน		9,028,082,323	8,032,926,897	5,918,042,827	3,417,430,094
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ตั๋วแลกเงิน	16	-	108,585,000	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	19	1,677,477,177	3,870,932,683	1,677,477,177	3,782,482,640
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	18	3,666,115,417	3,464,210,890	-	672,743,890
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	50,000,000	-	50,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	20	11,943,777	4,637,114	-	160,541
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	21	29,738,735	31,135,035	4,322,327	10,841,065
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	168,167,049	122,409,995	131,119,302	120,673,525
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		21,825,604	22,706,186	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,575,267,759	7,674,616,903	1,812,918,806	4,636,901,661
รวมหนี้สิน		14,603,350,082	15,707,543,800	7,730,961,633	8,054,331,755

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		860,411,939	860,411,939	860,411,939	860,411,939
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	23	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		2,537,838,502	1,800,920,846	2,476,962,295	2,412,249,758
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	22	192,272,658	143,380,511	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,570,790,038	3,784,980,235	4,317,641,173	4,252,928,636
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		19,174,140,120	19,492,524,035	12,048,602,806	12,307,260,391
		-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
รายได้				
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์	4,825,261,372	2,781,825,068	1,390,120,920	1,032,731,584
รายได้จากกิจการโรงแรม	278,908,003	274,218,428	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	59,507,243	39,986,537	4,500,000	20,547,600
รายได้ค่าเช่าและบริการ	90,977,362	91,675,893	4,818,000	4,800,000
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	38,493,870	32,318,848	54,689,000	5,323,000
รายได้อื่น				
เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า	11.2	-	123,671,120	-
ดอกเบี้ยรับ	36,427,412	42,667,307	184,962,688	88,156,934
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	263,808,258	-	-	-
อื่น ๆ	86,359,874	112,513,863	29,099,887	43,018,743
รวมรายได้	5,679,743,394	3,375,205,944	1,791,861,615	1,194,577,861
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	2,819,493,632	1,709,233,186	718,858,628	597,689,324
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	201,359,911	191,431,770	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ	49,641,421	38,570,451	3,150,000	13,749,540
ต้นทุนการเช่าและบริการ	31,336,481	26,511,664	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,102,550,300	571,752,381	221,082,821	144,462,716
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	747,112,412	627,361,892	76,459,588	209,233,383
รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ				
(โอนกลับ)	9	(49,181,116)	-	-
ค่าเผื่อการค้ำเงินลงทุน	10, 11	-	199,000,000	386,549,814
รวมค่าใช้จ่าย	4,902,313,041	3,214,042,460	1,218,551,037	1,351,684,777
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	11.2	507,606,954	35,722,326	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(460,409,774)	(403,075,163)	(397,424,236)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	25	(91,487,702)	22,283,760	(74,867,487)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		733,139,831	(183,905,593)	(540,327,127)
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		0.85	(0.21)	0.08

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	733,139,831	(183,905,593)	64,712,537	(540,327,127)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	4,722,281	(3,903,222)	-	(1,503,682)
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(944,456)	780,644	-	300,736
	3,777,825	(3,122,578)	-	(1,202,946)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	61,115,185	11,122,000	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(12,223,038)	(2,224,000)	-	-
	48,892,147	8,898,000	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	52,669,972	5,775,422	-	(1,202,946)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	785,809,803	(178,130,171)	64,712,537	(541,530,073)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	824,627,533	(206,189,353)	139,580,024	(554,531,152)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	141,795,897	97,117,915	8,888,387	10,153,462
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	11,739,157	2,976,316	-	33,257
ขาดทุน (กำไร) จากการขายสินทรัพย์	(141,888)	13,526,545	(504,389)	(3,215,125)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์				
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(926,704)	-	(926,704)	-
- เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(25,000,000)	-	-	-
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	(263,808,258)	-	-	-
รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ				
- ที่ดินและต้นทุน โครงการระหว่างก่อสร้าง (โอนกลับ)	(49,181,116)	49,181,116	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,722,365	3,226,358	378,000	1,741,458
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(507,606,954)	(35,722,326)	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม				
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(38,493,519)	(32,318,848)	(54,689,000)	(5,323,000)
ประมาณการหนี้สิน	13,756,446	46,591,183	11,058,693	45,322,318
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสถานะเงินลงทุน	-	(9,311,058)	-	(9,311,058)
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	199,000,000	386,549,814
เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า	-	-	(123,671,120)	-
ดอกเบี้ยรับ	(36,427,412)	(42,667,307)	(184,962,688)	(88,156,934)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	456,878,621	395,970,653	413,366,471	390,145,433
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	530,934,168	282,381,194	407,517,674	173,408,473
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(8,906,391)	13,348,978	(375,096,555)	526,664,277
ที่ดินและต้นทุน โครงการระหว่างก่อสร้าง	1,093,680,837	(3,005,759,405)	769,435,099	600,811,269
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(238,126,170)	36,422,278	(3,375,082)	5,367,858
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(76,811,456)	367,457,084	-	120,000,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(30,009,762)	12,418,119	(8,063,835)	7,651,319
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	208,650	1,488,682	1,061,575	1,334,725

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(138,278,206)	249,476,732	253,290,973	(326,102,079)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(58,354,293)	58,370,281	(72,838,652)	26,487,817
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	594,897,190	476,769,155	52,196,459	2,136,435
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(4,626,461)	20,473,257	18,536,961	(17,320,814)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(880,582)	(6,812,386)	-	(10,184,728)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,663,727,524	(1,493,966,031)	1,042,664,617	1,110,254,552
จ่ายดอกเบี้ย	(645,498,480)	(554,835,368)	(353,440,738)	(365,515,628)
จ่ายภาษีเงินได้	(51,283,291)	(46,721,920)	(34,050,210)	(17,541,715)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	966,945,753	(2,095,523,319)	655,173,669	727,197,209
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค่าประกันเพิ่มขึ้น	4,867	-	3,841,418	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(202,083,877)	(500,593,695)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,000,000	110,500,000	13,000,000	15,500,000
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(178,600,981)	(282,089,590)	(490,231)	(3,974,460)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,377,015	49,241,000	4,276,462	41,000
เงินสดรับจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	599,140,525	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(6,072,897)	(15,339,573)	(248,240)	(4,846,586)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(537,500,000)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	(31,110,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	321,540,000	2,758,613,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(567,500,000)	(3,011,428,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	480,947,309	-	480,947,309	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(142,800,000)	(193,800,000)	(142,800,000)	(193,800,000)
ดอกเบี้ยรับ	165,999,369	7,759,388	187,787,550	23,844,034
เงินสดรับจากการได้ถอนหุ้นกู้	-	5,000,000	-	5,000,000
เงินปันผลรับ	123,671,120	-	123,671,120	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	857,582,450	(819,322,470)	424,025,388	(979,661,012)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	5,560,675	(194,174,198)	(9,853,879)	9,853,879
ตัวเงินจ่ายลดลง	(1,144,000,000)	(1,090,000,000)	(1,034,000,000)	(1,200,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	150,000,000	84,000,000	251,800,000	226,200,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(234,000,000)	-	(398,000,000)	(80,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	50,000,000	-	50,000,000
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	(4,566,577)	-	(355,269)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	810,000,000	510,000,000	810,000,000	510,000,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	(510,000,000)	-	(510,000,000)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,699,400,000	1,870,932,683	1,699,400,000	1,782,482,640
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(300,000,000)	(2,170,000,000)	(300,000,000)	(2,170,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,800,284,008	6,782,682,530	508,017,008	2,083,169,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(4,965,296,769)	(2,962,525,011)	(1,676,811,235)	(1,035,250,752)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,692,618,663)	2,880,916,004	(659,803,375)	176,454,767
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	131,909,540	(33,929,785)	419,395,682	(76,009,036)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	716,715,372	750,645,157	97,912,025	173,921,061
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 7)	848,624,912	716,715,372	517,307,707	97,912,025
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้อสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	15,702,924	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	62,123,467	-	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสถานะเงินลงทุน	-	9,311,058	-	9,311,058
ชำระเงินลงทุนในบริษัทย่อย โฉนดการหักกับเงินทรงจ่าย	-	-	97,500,000	-
โอนสำรองผลประโยชน์พนักงานให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	6,896,739	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม

	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	กำไรสะสม				องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	รวม	
		สำรองตามกฎหมาย		จากการตีราคาสินทรัพย์	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	860,411,939	875,266,939	105,000,000	1,987,949,017	134,482,511	134,482,511	3,963,110,406
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(183,905,593)	-	-	(183,905,593)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(3,122,578)	8,898,000	8,898,000	5,775,422
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(187,028,171)	8,898,000	8,898,000	(178,130,171)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	860,411,939	875,266,939	105,000,000	1,800,920,846	143,380,511	143,380,511	3,784,980,235
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	860,411,939	875,266,939	105,000,000	1,800,920,846	143,380,511	143,380,511	3,784,980,235
กำไรสำหรับปี	-	-	-	733,139,831	-	-	733,139,831
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	3,777,825	48,892,147	48,892,147	52,669,972
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	736,917,656	48,892,147	48,892,147	785,809,803
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,537,838,502	192,272,658	192,272,658	4,570,790,038
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,953,779,831	4,794,458,709
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(540,327,127)	(540,327,127)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(1,202,946)	(1,202,946)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(541,530,073)	(541,530,073)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,412,249,758	4,252,928,636
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,412,249,758	4,252,928,636
กำไรสำหรับปี	-	-	-	64,712,537	64,712,537
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	64,712,537	64,712,537
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,476,962,295	4,317,641,173
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมี
ภูมิดำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯและบริษัทย่อยคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ธุรกิจ โรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 141
ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี
พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่
11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับ
ภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบาย
การบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้น โดยรวมงบการเงินของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
(มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”)
ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2561 ร้อยละ	2560 ร้อยละ
ถือหุ้นทางตรง				
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น	
			2561 ร้อยละ	2560 ร้อยละ
บริษัท เอ็มเจที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	บริหารนิติบุคคล	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	โรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	นายหน้าตัวแทนและที่ปรึกษา ทางด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
<u>ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกับของ บริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของ บริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยคาดว่า การนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้ จะมีผลให้เกิดรายการปรับปรุงจากรายการดังต่อไปนี้

- ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - บริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาว่า ค่านายหน้าที่จ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

ค. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ข) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า
รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

ค) รายได้จากประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและ
เครื่องดื่มและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตาม
ใบแจ้งหนี้หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ง) รายได้จากมารับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างของกิจการที่ควบคุมร่วมกันถือเป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงาน
ก่อสร้างที่แล้วเสร็จ อัตราส่วนของงานที่แล้วเสร็จถือตามอัตราส่วนที่ประเมิน โดยวิศวกร
ผู้ควบคุมโครงการ รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้
ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ” ภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียน ส่วนสัญญาที่มีการเรียกเก็บเงินจากลูกค้า
มากกว่ามูลค่างานก่อสร้างที่ทำเสร็จจะแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง” ภายใต้หนี้สิน
หมุนเวียน

จ) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 ค่าใช้จ่าย

ก) ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำการ
แบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยพิจารณาถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย)
ให้กับหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขายได้แล้วตามเกณฑ์ราคาขายและพื้นที่ขาย

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค
ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง

ข) ต้นทุนงานก่อสร้าง

ต้นทุนจากงานก่อสร้างบันทึกตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จของต้นทุน โดยประมาณ โดย
กิจการที่ควบคุมร่วมกันจะบันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนสำหรับโครงการก่อสร้างทั้งจำนวน เมื่อ
ทราบแน่ชัดว่าโครงการก่อสร้างนั้นจะประสมผลขาดทุน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่ได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุน โดยประมาณ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.6 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

- | | | |
|--------------------|---|--|
| ที่ดิน | - | ต้นทุนที่ดินประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งที่ดินตามที่เกิดขึ้นจริง โดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - | ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างตามที่เกิดขึ้นจริง |

ที่ดินที่ยังไม่มีโครงการพัฒนาในอนาคตอันใกล้จัดประเภทเป็น “ที่ดินรอการพัฒนา” ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

4.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) และไม่มีมูลค่าเสื่อมราคา

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดินรอพัฒนาออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯและบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.8 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดีที่สุด อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดีที่สุด ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณดังนี้

อาคารชั่วคราวและส่วนปรับปรุง	1 - 3 ปี และ 10 ปี
งานระบบสาธารณูปโภค	15 ปี
อาคาร โรงแรมและห้องชุด	20 และ 50 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือ คาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการ ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯและ บริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลา ในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์ นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวด ที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบ ตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลา การตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งเป็นคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

4.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.14 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่าอายุธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.15 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯและบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาจะสูงกว่า

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ดิน ซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้อถือหุ้นขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้อถือหุ้น ไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็น หากบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ตีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.17 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็น โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

4.18 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.19 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ชัดว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น หากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนสินทรัพย์ให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 12

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ดีที่สุด ซึ่งราคาที่ดีที่สุดนี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและการร่วมค้า

คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ สอสปิทอลลิตี จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด และบริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด และบริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด
DANYA CEBUS LTD.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GRG Global Investment Limited	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด และบริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2561	2560	2561	2560	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	151	51	อัตราร้อยละ 6 ถึง 7.5 ต่อปี (2560: อัตราร้อยละ 5.45 ถึง 6.0 ต่อปี)
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	5	5	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย (บางส่วนบันทึกเป็น ต้นทุนโครงการ)	-	-	16	4	อัตราร้อยละ 5.0 ถึง 7.5 ต่อปี (2560: อัตราร้อยละ 5.0 ถึง 5.45 ต่อปี)
ค่าเช่าและบริการจ่าย	-	-	1	8	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	2	6	ราคาตามที่ตกลงกัน
ค่าขนานหน้าจ่าย	-	-	2	4	อัตราร้อยละของรายได้
รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ดอกเบี้ยรับ	33	36	33	36	อัตราร้อยละ 5.45 ถึง 5.775 ต่อปี (2560: อัตราร้อยละ 5.45 ถึง 5.75 ต่อปี)
รายได้ค่าบริหาร	29	21	29	21	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	3	-	-	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
รายได้ค่าขายที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์	-	49	-	-	ราคาใกล้เคียงกับราคาซื้อขาย ให้แก่ลูกค้ารายอื่นใน โครงการเดียวกัน
ดอกเบี้ยจ่าย	6	2	6	2	อัตราร้อยละ 4.3 ถึง 6 ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	1,424,387	1,015,634
กิจการร่วมค้า	46,920	177,169	45,500	176,212
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	46,920	177,169	1,469,887	1,191,846
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)				
บริษัทย่อย	-	-	476,119	178,609
กิจการร่วมค้า	4,629	1,392	1,392	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (เป็นกรรมการและ ผู้เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร)	26,890	2,860	26,890	6,418
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	31,519	4,252	504,401	185,027
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
กิจการร่วมค้า	-	-	-	891

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ กรรมการและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	7.50 (2560: 6.00)	เมื่อทวงถาม	1,981,815	488,000	(306,040)	2,163,775
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พรีอเพอร์ดี คอนซัลแทนท์ จำกัด	6.00	เมื่อทวงถาม	10,200	-	-	10,200
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี จำกัด	7.50	เมื่อทวงถาม	-	75,500	(15,500)	60,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ไฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	7.25	เมื่อทวงถาม	-	4,000	-	4,000
รวม			1,992,015	567,500	(321,540)	2,237,975

(หน่วย: พันบาท)

			งบการเงินรวม			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	MLR - 0.75	กันยายน 2564	664,547	-	(480,947)	183,600
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 0.75 และ 1.25	สิงหาคม 2564 และเมษายน 2565	61,200	142,800	-	204,000
รวม			725,747	142,800	(480,947)	387,600
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า			(140,598)			(31,824)
รวม			585,149			355,776
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(480,947)			-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			104,202			355,776

(หน่วย: พันบาท)

			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	MLR - 0.75	กันยายน 2564	664,547	-	(480,947)	183,600
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 0.75 และ 1.25	สิงหาคม 2564 และเมษายน 2565	61,200	142,800	-	204,000
รวม			725,747	142,800	(480,947)	387,600
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(480,947)	-	480,947	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			244,800	142,800	-	387,600

(หน่วย: พันบาท)

			งบการเงินรวม			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
กรรมการ	4.30	เมื่อทวงถาม	84,000	150,000	(234,000)	-
รวม			84,000	150,000	(234,000)	-

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
			31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2561
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด	5.45	เมื่อทวงถาม	128,200	56,800	(185,000)	-
กรรมการ	4.30	เมื่อทวงถาม	18,000	25,000	(43,000)	-
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	7.50	เมื่อทวงถาม	-	170,000	(170,000)	-
รวม			146,200	251,800	(398,000)	-

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวม			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
			31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2561
กรรมการ	6.00	ภายในเดือน พฤษภาคม 2562	50,000	-	-	50,000
รวม			50,000	-	-	50,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-			(50,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			50,000			-

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
			31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2561
กรรมการ	6.00	ภายในเดือน พฤษภาคม 2562	50,000	-	-	50,000
รวม			50,000	-	-	50,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-			(50,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			50,000			-

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ผลประโยชน์ระยะสั้น	133	114	27	44
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2	2	-	1
รวม	135	116	27	45

การรับประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการรับประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าที่ได้รับจากธนาคารและบุคคลภายนอก โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการรับประกัน ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัทย่อย	วงเงินค้ำประกัน
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	410
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	90
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	465
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	544
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	1,674
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	8,746
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	2,819
บริษัท เอ็มเจวัน จำกัด	185
กิจการร่วมค้า	วงเงินค้ำประกัน
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	3,149
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	1,462

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	1,517	326	48	59
เงินฝากธนาคาร	847,108	716,389	517,260	97,853
รวม	848,625	716,715	517,308	97,912

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.4 ถึง 1.5 ต่อปี (2560: ร้อยละ 0.1 ถึง 1.5 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	20,035	16,488	-	-
3 - 6 เดือน	5,623	2,525	-	-
6 - 12 เดือน	1,496	249	-	-
มากกว่า 12 เดือน	44	305	-	10
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	27,198	19,567	-	10
รวมลูกหนี้การค้า	27,198	19,567	-	10
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน	21,002	21,694	1,258,113	977,248
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่				
ไม่เกี่ยวข้องกัน	18,920	16,952	3,656	6,915
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25,918	155,475	211,774	214,598
รวมลูกหนี้อื่น	65,840	194,121	1,473,543	1,198,761
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	93,038	213,688	1,473,543	1,198,771

9. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
อาคารชุด/พาณิชย์รอการขาย	5,144,038	5,453,005	1,782,322	2,551,757
โครงการระหว่างพัฒนา				
ต้นทุนที่ดินระหว่างพัฒนา	3,647,439	4,665,118	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	2,012,815	1,635,008	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	317,038	223,990	-	-
รวม	11,121,330	11,977,121	1,782,322	2,551,757
หัก: รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ	-	(49,181)	-	-
สุทธิ	11,121,330	11,927,940	1,782,322	2,551,757

9.1 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารพาณิชย์กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) จำนวน 16 ห้อง ในราคา 75 ล้านบาท โดยผู้ซื้อต้องจ่ายเงินมัดจำจำนวน 5 ล้านบาท ณ วันทำสัญญา ส่วนที่เหลือจ่าย ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ (ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญา) ราคาขายดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนของที่ดินและอาคารพาณิชย์รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทย่อยดังกล่าวจึงบันทึกรายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ จำนวน 49 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ภายใต้บัญชีรายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดไตรมาสหนึ่งปี 2560

ต่อมาในไตรมาสหนึ่งปี 2561 ผู้ซื้อขอยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวกับบริษัทย่อยเนื่องจากบริษัทย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงบางประการได้ นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้พิจารณาพบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอาคารพาณิชย์ในโครงการดังกล่าว พบว่า ราคาตลาดของอาคารพาณิชย์ได้มีการปรับตัวสูงขึ้น ดังนั้น บริษัทย่อยจึงโอนกลับรายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่เคยบันทึกไว้ออกทั้งจำนวน โดยแสดงอยู่ภายใต้บัญชีรายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดไตรมาสหนึ่งปี 2561

9.2 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวนเงิน 10,001 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 813 ล้านบาท) (2560: งบการเงินรวม: 11,579 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2,418 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

9.3 ในระหว่างปี 2561 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 235 ล้านบาท (2560: 103 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการจัดตั้งเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6, 15, 16, 18 และข้อ 19

9.4 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ	51,350	53,405	26,348	27,955
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	38,945	35,358	22,985	23,379
อัตราส่วนของมูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา (ร้อยละ)	76	66	87	84
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	8,832	7,983	356	479

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน		มูลค่าสุทธิ	
	2561	2560	ร้อยละ	ร้อยละ	2561	2560	2561	2560	2561	2560
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	400,000	400,000	100	100	399,999	399,999	(187,000)	-	212,999	399,999
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,999	99,999	-	-	99,999	99,999
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	(363,623)	(363,623)	236,377	236,377
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	685,000	587,500	100	100	685,000	587,500	-	-	685,000	587,500
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์تنอร์ส จำกัด	2,750	2,750	100	100	2,750	2,750	-	-	2,750	2,750
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,520,000	1,520,000	100	100	1,520,000	1,520,000	-	-	1,520,000	1,520,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ สอศพิทออลตี้ จำกัด	550,000	550,000	100	100	550,000	550,000	-	-	550,000	550,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	8,000	8,000	100	100	7,999	7,999	-	-	7,999	7,999
บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	25,000	25,000	100	100	19,002	19,002	-	-	19,002	19,002
รวม					5,084,749	4,987,249	(550,623)	(363,623)	4,534,126	4,623,626

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

ก) บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด

ในระหว่างปี 2560 บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิม 100 ล้านบาท เป็น 750 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 6,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทฯเข้าลงทุนในหุ้นสามัญดังกล่าวทั้งจำนวน บริษัทฯจ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 487.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2560

ต่อมาในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทฯจ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มเติม จำนวนเงิน 97.5 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 15 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่ม กับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561

ข) บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้มีมติอนุมัติให้เลิกกิจการ และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิก กิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2561 ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการชำระ บัญชี

11. เงินลงทุนในการร่วมค้า

11.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตาม วิธีส่วนได้เสีย	
			2561	2560	2561	2560	2561	2560
			ร้อยละ	ร้อยละ				
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	287,075	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	49,818	61,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-
รวม					94,859	94,859	336,893	61,730

ก) บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯได้นำผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย จำนวน 139 ล้านบาท ไปหักจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้าในงบการเงินรวม

ข) บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯได้นำผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธี ส่วนได้เสียไปหักจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้าในงบการเงินรวม จำนวน 32 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท ตามลำดับ

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วนเงิน		ราคาทุน		ค่าเพื่อการด้อยค่า		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี	
			ลงทุน				เงินลงทุน		ราคาทุน - สุทธิ	
			2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	-	-	12,750	12,750
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	(31,869)	(19,869)	49,730	61,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
รวม					94,859	94,859	(31,869)	(19,869)	62,990	74,990

11.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ	
	จากเงินลงทุนใน การร่วมค้าในระหว่างปี	จากเงินลงทุนใน เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุน ในการร่วมค้าในระหว่างปี	เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุน ในการร่วมค้าในระหว่างปี	เงินปันผลที่บริษัทฯ รับในระหว่างปี	เงินปันผลที่บริษัทฯ รับในระหว่างปี	เงินปันผลที่บริษัทฯ รับในระหว่างปี
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด*	-	(4,478)	-	-	-	-
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	550,471	48,636	-	-	123,671	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(11,912)	(7,054)	-	-	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	(30,952)	(1,382)	-	-	-	-
รวม	507,607	35,722	-	-	123,671	-

* เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 บริษัทฯซื้อหุ้นทั้งหมดที่ถือโดยผู้ร่วมทุนต่างประเทศสัดส่วนร้อยละ 49 ส่งผลให้บริษัทฯถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯจึงจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

11.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท เมเจอร์		บริษัท ทีเอ็มดีซี		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี	
	เรสซิเด้นส์ จำกัด		คอนสตรัคชั่น จำกัด		จำกัด	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	263	342	25	35	23	9
ที่ดินและ โครงการระหว่างก่อสร้าง	2,100	4,588	-	19	1,258	3
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	117	109	-	-	9	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	65	42	122	94	47	124
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	64	96	-	40	55	-
รวมสินทรัพย์	2,609	5,177	147	188	1,392	136
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	62	2,510	-	39	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	715	1,554	8	10	211	11
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	370	438	41	18	41	8
เงินกู้ยืมระยะยาว	803	784	-	-	1,192	120
รวมหนี้สิน	1,950	5,286	49	67	1,444	139
สินทรัพย์ - สุทธิ	659	(109)	98	121	(52)	(3)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	336	(56)	50	62	(27)	(2)
การตัดรายการระหว่างกัน	(49)	(85)	-	-	(5)	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	287	(141)	50	62	(32)	(2)

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เมเจอร์		บริษัท ทีเอ็มดีซี		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี	
	เรสซิเด้นส์ จำกัด		คอนสตรัคชั่น จำกัด		จำกัด	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
รายได้	4,296	1,279	-	289	-	-
รายได้อื่น	5	9	1	4	1	-
ต้นทุนขาย	(2,667)	(897)	-	(280)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(329)	(194)	(24)	(27)	(85)	(3)
ดอกเบี้ยจ่าย	(42)	(80)	-	-	(2)	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(253)	(21)	-	-	37	-
กำไร (ขาดทุน)	1,010	96	(23)	(14)	(49)	(3)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน	515	49	(12)	(7)	(25)	(1)
การตัดรายการระหว่างกัน	36	-	-	-	(6)	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้า	551	49	(12)	(7)	(31)	(1)

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินรอการขาย				
	และที่ดิน				
	สำหรับโครงการ				
	ให้เช่าระหว่าง	ที่ดินและอาคาร		สินทรัพย์	
	ก่อสร้าง	โครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	ระหว่างก่อสร้าง	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	315,441	1,586,507	51,240	61,694	2,014,882
ซื้อเพิ่ม	448,361	10,063	-	51,792	510,216
โอนเข้า (ออก)	(253,500)	325,946	-	(72,446)	-
โอนออกไปที่ดินและต้นทุนโครงการ					
ระหว่างก่อสร้าง	(11,085)	-	-	-	(11,085)
จำหน่าย	-	(95,000)	(12,285)	-	(107,285)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลง					
มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ					
การลงทุน	78,149	(45,830)	-	-	32,319
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	577,366	1,781,686	38,955	41,040	2,439,047
ซื้อเพิ่ม	-	865	-	198,871	199,736
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	2,598	-	-	11,067	13,665
โอนออกไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(62,123)	-	-	(62,123)
ปรับปรุง	(163)	(1,350)	-	(4)	(1,517)
จำหน่าย	-	-	(11,435)	-	(11,435)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม					
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15,394	19,750	3,350	-	38,494
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	595,195	1,738,828	30,870	250,974	2,615,867

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินรอการขาย				
	และที่ดินให้เช่า				
	โครงการให้เช่า				
	ให้เช่าระหว่าง	ที่ดินและอาคาร		สินทรัพย์	
	ก่อสร้าง	โครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	ระหว่างก่อสร้าง	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	701,156	-	51,240	-	752,396
จำหน่าย	-	-	(12,285)	-	(12,285)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม					
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,323	-	-	-	5,323
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	706,479	-	38,955	-	745,434
จำหน่าย	-	-	(11,435)	-	(11,435)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม					
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	51,339	-	3,350	-	54,689
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	757,818	-	30,870	-	788,688

ในระหว่างปี 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 14 ล้านบาท (2560: 4 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR (2560: ไม่มี)

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขาย ที่ดินสำหรับโครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้างและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารโครงการให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	ผลกระทบต่อมูลค่า ยุติธรรม เมื่ออัตราตาม ข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	100	-
อัตราคัดลด (ร้อยละ)	10	ลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร)	650	เพิ่มขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวนเงิน 2,261 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 703 ล้านบาท) (2560: งบการเงินรวม: 1,837 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 652 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

ราคาทุน/ราคาที่ตีใหม่	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน				สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
		อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์		ยานพาหนะ		
			สำนักงาน	อื่น			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	777,551	1,465,994	256,852	42,567	1,258	2,544,222	
ซื้อเพิ่ม	107,579	5,808	22,074	3,192	152,952	291,605	
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	3,783	3,783	
จำหน่าย	-	(56,641)	(1,564)	-	-	(58,205)	
ตัดจำหน่าย	-	(17,608)	(115)	-	-	(17,723)	
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(8,343)	90	-	-	(8,253)	
โอนเข้า (ออก)	-	35,264	151	-	(35,415)	-	
ปรับปรุง	-	(5,257)	(598)	-	-	(5,855)	
คิราลา	11,122	-	-	-	-	11,122	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	896,252	1,419,217	276,890	45,759	122,578	2,760,696	
ซื้อเพิ่ม	-	43,340	48,295	210	108,316	200,161	
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	4,240	4,240	
จำหน่าย	-	(5,383)	(3,630)	(7,200)	-	(16,213)	
ตัดจำหน่าย	-	(9,375)	(1,998)	-	-	(11,378)	
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	36,645	25,478	-	-	-	62,123	
โอนเข้า (ออก)	-	219,867	3,982	-	(217,071)	6,778	
ปรับปรุง	(315)	(6,674)	1,383	-	-	(5,606)	
คิราลา	61,115	-	-	-	-	61,115	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	993,697	1,686,470	324,922	38,769	18,063	3,061,921	
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	2,366	161,058	155,197	35,113	-	353,734	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	62,902	27,245	3,353	-	93,500	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(7,445)	(1,392)	-	-	(8,837)	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(7,537)	(58)	-	-	(7,595)	
ปรับปรุง	-	(77)	6	-	-	(71)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	2,366	208,901	180,998	38,466	-	430,731	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	100,247	33,633	2,579	-	136,459	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(494)	(2,340)	(7,200)	-	(10,034)	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(2,463)	(587)	-	-	(3,050)	
ปรับปรุง	-	(57)	30	-	-	(27)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,366	306,134	211,734	33,845	-	554,079	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่เป็นใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน					
		ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์	รวม
						ระหว่าง ก่อสร้าง	
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	1,762	-	-	-	1,762	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	1,762	-	-	-	1,762	
ลดระหว่างปี	-	(927)	-	-	-	(927)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	835	-	-	-	835	
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	893,886	1,208,554	95,892	7,293	122,578	2,328,203	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	991,331	1,379,501	113,188	4,924	18,063	2,507,007	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2560 (52 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						93,500	
2561 (72 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						136,459	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่เป็นใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน					
		ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์	รวม
						ระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน/ราคาที่เป็นใหม่							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	62,199	78,920	31,631	-	172,750	
ซื้อเพิ่ม	-	729	2,751	-	474	3,954	
จำหน่าย	-	-	(1,432)	-	-	(1,432)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	62,928	80,239	31,631	474	175,272	
ซื้อเพิ่ม	-	156	334	-	-	490	
จำหน่าย	-	(5,383)	(2,667)	(7,200)	-	(15,250)	
โอนเข้า	-	474	-	-	(474)	-	
ปรับปรุง	-	-	(37)	-	-	(37)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	58,175	77,869	24,431	-	160,475	
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	24,984	66,722	29,789	-	121,495	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,560	4,994	1,256	-	8,810	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(1,358)	-	-	(1,358)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	27,544	70,358	31,045	-	128,947	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,575	3,693	586	-	6,854	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(494)	(2,220)	(7,200)	-	(9,914)	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ปรับปรุง	-	-	(10)	-	-	(10)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	29,625	71,821	24,431	-	125,877	

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	สินทรัพย์					
	ซึ่งแสดง					
	มูลค่าตาม ราคาที่เป็นใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน				
	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	1,762	-	-	-	1,762
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	1,762	-	-	-	1,762
ลดระหว่างปี	-	(927)	-	-	-	(927)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	835	-	-	-	835
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	33,622	9,881	586	474	44,563
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	27,715	6,048	-	-	33,763
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2560 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						8,810
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						6,854

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดให้มีการประเมินราคากลุ่มของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2561 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

หากบริษัทฯ และบริษัทย่อยแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จะมีจำนวนประมาณ 705 ล้านบาท และ 714 ล้านบาท ตามลำดับ

ในระหว่างปี 2561 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 4 ล้านบาท (2560: 4 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR (2560: ร้อยละ 5)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) (2560: งบการเงินรวม 8 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 0.4 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 178 ล้านบาท (2560: 173 ล้านบาท)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวนเงิน 2,247 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 11 ล้านบาท) (2560: งบการเงินรวม: 2,314 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 8 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์		รวม	คอมพิวเตอร์		รวม
	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	ซอฟต์แวร์ ระหว่างติดตั้ง		คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	ซอฟต์แวร์ ระหว่างติดตั้ง	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561:						
ราคาทุน	43,491	16,910	60,401	15,063	193	15,256
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(19,721)	-	(19,721)	(9,460)	-	(9,460)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	23,770	16,910	40,680	5,603	193	5,796
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560:						
ราคาทุน	32,866	5,759	38,625	15,008	-	15,008
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(14,384)	-	(14,384)	(7,426)	-	(7,426)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	18,482	5,759	24,241	7,582	-	7,582

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยมียอดคงเหลือของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นเงิน 16 ล้านบาท

15. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR	MOR	19,425	13,864	-
รวม			19,425	13,864	-	9,854

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

16. ^{*} ตัวแลกเปลี่ยน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	ตัวแลกเปลี่ยน - ราคาตามมูลค่า			-	1,144,000	-
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	-	6.50 - 7.50	-	(23,236)	-	(21,821)
ตัวแลกเปลี่ยน - สุทธิ			-	1,120,764	-	1,012,179
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-	(1,012,179)	-	(1,012,179)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			-	108,585	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตัวแลกเปลี่ยนมีกำหนดชำระคืนตั้งแต่เดือนมีนาคม 2561 ถึงเดือนพฤษภาคม 2561 ตัวแลกเปลี่ยนของบริษัทย่อยค้าประกัน โดยการจดจำนองที่ดินทั้งหมดในโครงการชค ดิสทริคท์ รวม 53 ไม่รวมสิ่งปลูกสร้างและค้าประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการ ที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,102,153	1,238,543	151,144	208,611
เงินตรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29,629	-	502,511	135,334
เงินตรองรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	5,216	6,781	5,216	6,773
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	195,414	154,577	96,045	49,465
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,890	4,252	1,890	49,693
รวม	1,334,302	1,404,153	756,806	449,876

18. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,214,882	6,379,895	-	1,168,794
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(548,766)	(2,915,684)	-	(496,050)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	3,666,116	3,464,211	-	672,744

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	6,379,895	1,168,794
บวก: กู้เพิ่ม	2,800,284	508,017
หัก: จ่ายชำระ	(4,965,297)	(1,676,811)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	4,214,882	-

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯและบริษัทย่อยส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลดค่างานหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2563 - 2573

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 6,756 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 119 ล้านบาท) (2560: งบการเงินรวม: 6,242 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 362 ล้านบาท)

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการอาคารชุด อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินและอาคารและห้องชุดไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3:1 ของงบการเงินรวม และ 2:1 ของงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้นหมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

19. หุ้นกู้

บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันแก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยจ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส การออกหุ้นกู้จำนวนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนทั้งหมดไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 และวันที่ 27 เมษายน 2560 ตามลำดับ

หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่าย ไอโฟนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้ และมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ครบกำหนดชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(หน่วย: ล้านบาท)			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2561	2560	2561	2560
1/2560	มิถุนายน 2561	5.75	-	510	-	510
1/2561	กุมภาพันธ์ 2562	6.35	510	-	510	-
2/2561	มีนาคม 2562	6.35	300	-	300	-
รวม			810	510	810	510

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปีที่ออก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		อายุ (ปี)		(หน่วย: ล้านบาท)			
					งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
2558	-	4.90	-	3	-	150	-	150
2559	4.50 - 5.40	4.90 - 5.40	2 - 3	2 - 3	2,000	2,150	2,000	2,150
2560	6.00 - 7.50	6.00 - 7.50	1.5 - 2	1.5 - 2	1,890	1,890	1,800	1,800
2561	6.70 - 7.00	-	1.5 - 2	-	1,700	-	1,700	-
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า					5,590	4,190	5,500	4,100
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้หรือตัดจ่าย					(24)	(19)	(23)	(18)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ					5,566	4,171	5,477	4,082
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(3,889)	(300)	(3,800)	(300)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี					1,677	3,871	1,677	3,871

หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อยค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินทั้งหมดในโครงการชิค ดิสทริคท์ ราม 53 ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง และค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

20. หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	19,612	6,929	-	394
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(2,019)	(683)	-	(38)
รวม	17,593	6,246	-	356
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,649)	(1,609)	-	(195)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	11,944	4,637	-	161

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าการเงินกับบริษัทลีสซิ่งเพื่อเช่ายานพาหนะ อุปกรณ์และคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกิจการ โดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลา 4 ถึง 6 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าการเงินดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		
	ไม่เกิน		รวม	ไม่เกิน		รวม
1 ปี	1 - 6 ปี	1 ปี		1 - 6 ปี		
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย						
ที่สั้นตามสัญญาเช่า	6,588	13,024	19,612	1,971	4,958	6,929
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงิน						
รอการตัดบัญชี	(939)	(1,080)	(2,019)	(362)	(321)	(683)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ						
ที่ต้องจ่ายที่สั้นตามสัญญาเช่า	5,649	11,944	17,593	1,609	4,637	6,246

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		
	ไม่เกิน		รวม	ไม่เกิน		รวม
1 ปี	1 - 6 ปี	1 ปี		1 - 6 ปี		
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย ทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	-	-	-	225	169	394
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงิน รอการตัดบัญชี	-	-	-	(30)	(8)	(38)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	-	-	-	195	161	356

21. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน
แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561		2560		2561	2560
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	31,135	24,005	10,841	7,596		
ส่วนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน:						
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	3,032	3,090	288	1,482		
ต้นทุนดอกเบี้ย	691	817	90	259		
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัย	(4,722)	3,903	-	1,504		
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(397)	(680)	-	-		
ผลประโยชน์ที่โอนให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(6,897)	-		
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	29,739	31,135	4,322	10,841		

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมรับรู้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในส่วนของ
กำไรหรือขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณ 17 - 27 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 23 ปี) สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
อัตราคิดลด	2.29 - 3.27	1.15 - 3.32	2.29	1.15
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	3.00 - 7.00	3.50 - 8.00	7.00	8.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงใน จำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	1 - 80	0 - 55	1 - 80	0 - 27

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(2)	2	-	-
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2	(2)	-	-
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(2)	2	-	-

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวอยู่ในระหว่างรอประกาศในราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่นี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการและมีผลกระทบต่อให้บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 1.4 ล้านบาท) บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของงวดที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้

22. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชี ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
ยอดคงเหลือต้นปี	143,380	134,482
บวก: ตีราคาเพิ่ม	61,115	11,122
หัก: ผลกระทบภาษีเงินได้	(12,223)	(2,224)
ยอดคงเหลือปลายปี	192,272	143,380

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

23. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หลังจากหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผล ในปัจจุบัน บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 1202 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยต้องจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯ ทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผล

24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,974,278	4,675,785	-	(3,229)
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	(833,535)	2,950,877	(768,234)	(600,791)
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	550,095	495,349	21,674	128,186
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	141,796	97,118	8,837	10,153
ค่านายหน้า	587,987	180,773	80,990	17,594
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	253,582	283,315	62,741	90,939
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	180,408	97,352	46,664	34,873

25. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	107,670	1,842	37,490	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(16,182)	(24,126)	37,378	(14,204)
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	91,488	(22,284)	74,868	(14,204)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการตีราคาที่ดิน	12,223	2,224	-	-
	12,223	2,224	-	-

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	824,628	(206,189)	139,580	(554,531)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	164,926	(41,238)	27,916	(110,906)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกระหว่างปี				
- ขาดทุนทางภาษี	7,794	21,043	-	-
- ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	39,800	77,310
- ประมาณการหนี้สิน	2,779	-	2,779	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกในปี				
ก่อนแต่นำมาบันทึกระหว่างปี	(23,029)	(5,835)	-	(1,173)
โอนกลับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่เคยบันทึกไว้	46,662	11,245	33,255	9,286
ผลกระทบทางภาษีจากการตัดรายการระหว่างกัน	(13,556)	(14,846)	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
- รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	6,712	12,916	(24,685)	8,777
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(101,521)	(7,144)	-	-
- อื่น ๆ	721	1,574	(4,198)	2,502
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	91,488	(22,285)	74,867	(14,204)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,272	4,912	-	1,863
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,096	6,215	865	2,168
รายได้รับล่วงหน้า	35,583	56,205	22,369	26,476
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	90,530	40,053	-	19,659
รวม	138,481	107,385	23,234	50,166

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	110,473	86,566	131,119	120,674
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	57,694	35,844	-	-
รวม	168,167	122,410	131,119	120,674

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 317 ล้านบาท (2560: 380 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวน 254 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2562 - 2566

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรม
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบถามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม				ธุรกิจให้เช่า		การดำเนินงานอื่นๆ		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่า		การดำเนินงานอื่นๆ		ระหว่างกัน		งบการเงินรวม			
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
รายได้จากภายนอก	4,879	2,782	279	300	66	66	31	40	-	-	5,255	3,188		
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	1	-	41	36	18	16	(60)	(52)	-	-		
รายได้ทั้งสิ้น	4,879	2,782	280	300	107	102	49	56	(60)	(52)	5,255	3,188		
ต้นทุนขายและบริการ	(2,842)	(1,709)	(201)	(200)	(27)	(26)	(46)	(56)	14	25	(3,102)	(1,966)		
กำไรขั้นต้น	2,037	1,073	79	100	80	76	3	-	(46)	(27)	2,153	1,222		
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(7)	-	-	39	46	-	(7)	-	-	39	32		
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(1,920)	(1,133)	(98)	(95)	(11)	(21)	(6)	(27)	234	28	(1,801)	(1,248)		
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	117	(67)	(19)	5	108	101	(3)	(34)	188	1	391	6		
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนใน การร่วมค้า	520	48	-	-	-	-	(12)	(12)	-	-	508	36		
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ตามส่วนงาน	637	(19)	(19)	5	108	101	(15)	(46)	188	1	899	42		
ดอกเบี้ยรับ	193	93	-	-	-	-	1	4	(158)	(55)	36	42		
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(551)	(438)	(47)	(45)	(19)	(14)	(1)	-	158	94	(460)	(403)		
รายได้อื่น	347	107	-	-	2	4	1	3	-	(1)	350	113		
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(94)	22	-	-	(8)	-	-	-	10	-	(92)	22		
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	532	(235)	(66)	(40)	83	91	(14)	(39)	198	39	733	(184)		
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(62)	(11)	(68)	(64)	(7)	(5)	(1)	(1)	-	-	(138)	(81)		

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				ธุรกิจโรงแรม				การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่า		การดำเนินงานอื่นๆ					
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน												
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,232	1,610	39	97	142	105	145	146	(2,465)	(1,744)	93	214
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	11,125	11,920	-	-	-	-	-	-	(4)	8	11,121	11,928
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	2,616	2,439	-	-	-	-	2,616	2,439
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	335	586	904	504	1,096	1,104	6	19	166	115	2,507	2,328
เงินลงทุนในการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	287	75	-	-	-	-	50	-	-	(13)	337	62
อื่นๆ	9,119	8,495	32	23	172	119	10	1,242	(6,833)	(7,324)	2,500	2,555
รวม	23,098	22,686	975	624	4,026	3,767	211	1,407	(9,136)	(8,958)	19,174	19,526

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในประเทศเดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯและบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทีสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 10 ล้านบาท และ 9 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท ตามลำดับ)

28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

28.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สัญญาก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้าง				
โครงการอาคารชุดและสัญญาบริการ	3,647	1,048	1	1
การจ่ายค่าซื้อที่ดินตามสัญญา				
จะซื้อจะขายที่ดิน	1,198	970	-	-

28.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคารและบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่า อายุของสัญญามีระยะเวลา 1 ถึง 15 ปี จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน มีดังนี้

จ่ายชำระ	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภายใน 1 ปี	-	3	-	5
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2	4	-	-
มากกว่า 5 ปี	9	10	-	-

28.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยคงเหลือดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	3	9	2	6
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	34	12	-	-
หนังสือค้ำประกันการจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้	1	-	-	-
รวม	38	21	2	6

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 16.1 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1.8 ล้านบาท) (2560: งบการเงินรวม: 17.2 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 5.7 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

28.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

28.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้ามีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

- ก) บริษัทฯและบริษัทย่อยถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการเรียกคืนเงินมัดจำที่จ่ายในการซื้ออาคารชุด การชำระค่าก่อสร้างอาคารชุด และการร่วมชำระค่าเสียหายกรณีผู้รับเหมาโครงการทำความเสียหายแก่ทรัพย์สิน จำนวน 28 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวม 405 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 265 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยมีโอกาสที่จะชนะคดี นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 25 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
- ค) กิจการร่วมค้าฟ้องเรียกคืนเงินค่าก่อสร้างเนื่องจากลูกค้าผิดสัญญา โดยมีทุนทรัพย์รวม 142 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้าได้ยื่นฟ้องแย้งต่อกิจการร่วมค้าว่า กิจการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการไต่สวนของอนุญาโตตุลาการ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯได้ประเมินผลเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวและเชื่อว่าจะไม่เกิดผลกระทบเกิดขึ้น จึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว

29. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	991	-	991
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,883	733	2,616

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	894	-	894
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,649	789	2,438

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	789	-	789

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	745	-	745

30. เครื่องมือทางการเงิน

30.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หุ้นกู้และเงินกู้ยืม บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกหนี้ที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียดังกล่าวจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคารเงินให้กู้ยืม หุ้นกู้และเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ย เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับไม่เป็นสาระสำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	849	-	849	0.4 - 1.1
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	17	-	-	-	17	0.5
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	356	-	356	5.025 - 5.45
	17	-	1,205	-	1,222	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	19	-	19	7.2
หุ้นกู้ไม่มีประกัน	4,699	1,677	-	-	6,376	4.9 - 7.5
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50	-	-	-	50	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,215	-	4,215	5 - 7.5
	4,749	1,677	4,234	-	10,660	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	716	1	717	0.40 - 1.10
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน	17	-	-	-	17	1.15
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	726	-	726	6.00
	17	-	1,442	1	1,460	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	14	-	14	6.875 - 8.10
ตั๋วแลกเงิน	1,121	-	-	-	1,121	6.50 - 7.50
หุ้นกู้ไม่มีประกัน	810	3,871	-	-	4,681	4.50 - 7.50
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	84	50	-	-	134	6.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	6,380	-	6,380	5.00 - 7.75
	2,015	3,921	6,394	-	12,330	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	517	-	517	0.4 - 1.45
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน	2	-	-	-	2	0.37
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,238	-	388	-	2,626	6.0 - 7.5
	2,240	-	905	-	3,145	
หนี้สินทางการเงิน						
หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน	4,610	1,677	-	-	6,287	6.35
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50	-	-	-	50	6
	4,660	1,677	-	-	6,337	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	98	-	98	0.40 - 1.10
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน	6	-	-	-	6	1.15
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,992	-	726	-	2,718	2.50 - 6.00
	1,998	245	824	-	2,822	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	10	-	10	6.50 - 7.50
ตั๋วแลกเงิน	1,012	-	-	-	1,012	6.50 - 7.50
หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน	810	3,782	-	-	4,592	4.5 - 6.2
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	146	50	-	-	196	6.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	1,169	-	1,169	5.0 - 7.75
	1,968	3,832	1,179	-	6,979	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

30.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมเงินกู้ยืมและหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

31. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทบริหารโครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 18 และ 19

ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.34:1 (2560: 3.26:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.47:1 (2560: 1.64:1)

32. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562